

Gemeinde Domat/Ems Quartierplan Hofstättle Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 17. November 2014

Korrektur NISV, 10.2.16/Banani/h

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Domat/Ems
Tircal 11
7013 Domat/Ems

Armin Tanner, Gemeindevorstand
Departementsvorsteher Hochbau und Anlagen

Kontaktperson
Telefon
E-Mail

Ernst Schild, Leiter Bauamt
081 632 82 29
ernst.schild@domat-ems.ch

Projektbearbeitung

Projektleitung und Projektierung
Grünenfelder und Partner AG
Denter Tumas 6
7013 Domat/Ems
<http://www.gruenenfelder.ch>

Dieter Federspiel
081 650 30 50
dieter.federspiel@gruenenfelder.ch

Sachbearbeitung Raumplanung
Esther Casanova Raumplanung
Jochstrasse 27
7000 Chur
www.casanova-plan.ch

Esther Casanova
081 353 72 62
esther.casanova@casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
1 Ausgangslage	1
2 Ablauf	1
3 Quartierplandokumente	2
4 Inhalt	2
4.1 Neuzuteilung	2
4.2 Gestaltung	3
4.3 Erschliessung	6
5 Öffentliche Auflage	9
6 Beschluss Gemeinderat	9
7 Parallel durchgeführtes Arealplanverfahren	10
7.1 Anlass	10
7.2 Arealplan Gestaltung 1:2'000.....	10
7.3 Arealplan Erschliessung 1:2'000.....	11
7.4 Ablauf	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Organisation Gewerbezone	4
Abbildung 2: Schnitt durch die Gewerbezone (links) und die Wohnzone	5
Abbildung 3: Erschliessungskonzept	7
Abbildung 4: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan	9
Abbildung 5: Änderungen üG, W2 und GZ	10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

1 μ T	1 Mikrottesla (Anlagegrenzwert)
A13	Autobahn A13
AG	Aktiengesellschaft
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AZ	Ausnützungsziffer
GEP	Genereller Erschliessungsplan
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
kV	Kilovolt
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom <u>23. Dezember 1999</u>
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
PW	Personenwagen
QP	Quartierplan
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Bundesverordnung über die Raumplanung
W2	Wohnzone 2

1 Ausgangslage

Das Gebiet Hofstättle liegt am nordwestlichen Dorfrand von Domat/Ems entlang der Autobahn. Das Hofstättle stellt momentan die einzige grosse Gewerbelandreserve dar und soll für einheimisches Gewerbe baureif erschlossen werden. Im Quartierplanperimeter liegen über 2 ha Land in der Gewerbezone und 0.8 ha Land in der Wohnzone W2.

Die periphere Lage nördlich des Wohnquartiers Padrusa und angrenzend an die Sportplätze Vial stellt erhöhte Planungsanforderungen an die Zufahrt.

Die Parzellen sind vollständig im Eigentum der öffentlichen Hand, nämlich der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde.

2 Ablauf

Das Quartierplanverfahren verlief in den folgenden Schritten:

27. August 2012	Gemeinderat: Kenntnisnahme der Ziele für das Quartierplanverfahren
14. 9. - 15. 10. 2012	öffentliche Auflage Einleitungsbeschluss Quartierplanperimeter Hofstättle
16. Okt. 2012	Auftragserteilung
31. Januar 2013	Publikation Planungszone im Kantonsamtsblatt
9. April 2013	Beschluss Quartierplanperimeter durch Gemeindevorstand (Einleitungsbeschluss)
12. Nov. 2013	Informationsveranstaltung für Eigentümer, Anwohner und Nachbarn
28. Nov. 2013	Besprechung Quartierplan (Situation, Erschliessung, Überbauung) mit Grundeigentümern, Vorbereitung öffentliche Auflage
Sommer 2014	Erarbeitung Richtprojekt für W2 durch Architekten
21./28. Aug. 2014	Projektbesprechungen mit Bürgergemeinde und Gemeindevertretern (BauKo, Dep. HA, Bauamt, Verfasser Richtprojekt)
Sept. 2014	Überprüfung Quartierplan durch das Grundbuchamt
8. Sept. 2014	Gemeindevorstand: Verabschieden des Quartierplans zuhanden öffentlicher Auflage
12.9. – 12.10. 2014	öffentliche Auflage (30 Tage)
29. Sept. 2014	Bürgerrat: Behandlung Quartierplan, Kompetenzerteilung an Bürgerrat für den Baulandverkauf in der Zone W2, bzw. Abgabe im Baurecht in der Gewerbezone. Verabschiedung zuhanden Bürgerversammlung

30. Oktober 2014	Besprechung mit dem Grundbuchamt
31. Oktober 2014	Bürgerversammlung: Genehmigung Quartierplan (vorbehältlich Genehmigung durch den Gemeindevorstand und den Gemeinderat). Beschluss Kompetenzerteilung an Bürgerrat für den Baulandverkauf in der Zone W2, bzw. Abgabe im Baurecht in der Gewerbezone
2. November 2014	Gemeindevorstand: Verabschieden zuhanden Gemeinderat (Genehmigung QP)
17. November 2014	Gemeinderat: Beschluss Quartierplan

3 Quartierplandokumente

Die Quartierplanung umfasst die folgenden verbindlichen Unterlagen:

- Alter Besitzstand 1:1'000
- Neuzuteilung 1:1'000
- Gestaltung 1:1'000
- Erschliessung 1:1'000 Verkehr
- Erschliessung 1:1'000 Ver- und Entsorgung
- Schnitt 1:500, Übersicht 1:2'000
- Quarterplanvorschriften, Tabellen alter Besitzstand/Zonenzuordnung und Neuzuteilung

Informativ sind vorhanden:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt Überbauung Zone W2 (mit Plänen und Fotos), 17.4.2014
- Ausschnitt Zonenplan 1:1'000

4 Inhalt

4.1 Neuzuteilung

▪ Landumlegung

Im alten Besitzstand liegt die Erschliessungsstrasse und eine kleine Parzelle im nördlichen Teil des Quartierplanperimeters im Eigentum der Politischen Gemeinde. Die übrigen Parzellen befinden sich im Eigentum der Bürgergemeinde. Diese setzen sich zusammen aus einem Anteil Parzellen, welche zum sog. Nutzungsvermögen der Politischen Gemeinde gehören (Realersatz für die seinerzeit beim Parkplatzbau mit der Ems-Chemie AG getauschte Weidefläche im Tuleu) und ei-

nem Anteil Parzellen, welche im Besitze der Bürgergemeinde sind und durch diese selbst genutzt werden.

Die Grundeigentümer haben sich darauf geeinigt, dass ihnen das Land zusammenhängend zugewiesen wird. Auf die Schaffung weiterer Parzellen wird verzichtet.

Der Gemeinde wird die Fläche der projektierten Strassen und des Trottoirs zugewiesen. Ausserdem wird ihr am nordöstlichen Rand des Quartierplangebiets eine Fläche von 1145 m² Gewerbezone zugewiesen, über welche die politische Gemeinde verfügen kann (Parzelle 4735). Es ist in Abklärung, wie die Fläche genutzt werden soll. Eine weitere Fläche im Eigentum der Gemeinde, die ebenfalls in der Gewerbezone liegt, wird als Sammelplatz Recycling ausgewiesen (Parzelle 4741). Die der Wohnzone 2 zugehörige Parzelle 4738 im Halte von 186 m² wird ebenfalls der Gemeinde zugewiesen.

▪ Nutzungsvermögen politische Gemeinde

Wie bereits erwähnt, gehört ein Teil des Bezugsgebiets zum sog. Nutzungsvermögen der Politischen Gemeinde. Es handelt sich gemäss altem Bestand um eine Fläche von 1.07 ha (aufgeteilt in 0.34 ha W2 und 0.73 ha Gewerbezone). Gemäss Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG) gehört das Nutzungsvermögen zum Vermögen der politischen Gemeinde, bildet jedoch Eigentum der Bürgergemeinde. Die Erträge aus dem Nutzungsvermögen (inkl. Baurechts- und Pachtzinsen) stehen der Politischen Gemeinde zu. Für das Quartierplangebiet Hofstättle haben die Bürgergemeinde und die Politische Gemeinde vereinbart, dass von einem allfälligen Erlös aus der Veräusserung von Nutzungsvermögen ein Anteil in das von der Politischen Gemeinde verwaltete, gemeinsame Bodenerlöskonto fallen. Der darüber hinausgehende Erlös steht in Absprache mit der Bürgergemeinde der Politischen Gemeinde zu.

Beschlüsse der Bürgergemeinde über Kauf, Verkauf, Tausch oder die dingliche Belastung von Grundstücken bedürfen der Zustimmung des Gemeindevorstands, wenn sie Gegenstand des Nutzungsvermögens bilden beziehungsweise vor einer allfälligen Zweckänderung gebildet haben.

4.2 Gestaltung

▪ Baulinien

Die Baulinien Typ A, B und C sind in Art. 46 Baugesetz geregelt. Baulinien Typ A gelten wie Grenzabstandsvorschriften und dürfen nicht überschritten werden. Die Baulinie Typ A ist entlang der A13 festgelegt worden. Ziel ist, dass für einen allfälligen späteren Ausbau der A13 genügend Platz vorhanden wäre. Das Gelände zwischen Erschliessungsstrasse und Baulinie Typ A ist als Werkareal durch die Gewerbebetriebe nutzbar.

Die Baulinie Typ B ist entlang dem Wald Tuma Padrusa festgelegt. Sie entspricht nur über kurze Strecken der Waldabstandslinie, welche genau dem Waldrand in einem Abstand von 10m folgt. Mehrheitlich ist der Abstand zwischen Wald und Baulinie grösser und dem Fusswegverlauf angepasst. Ziel ist, dass die Überbauung einer klaren Linie folgt.

Die Baulinie Typ C bestimmt zwingend die Lage von Fassadenfluchten. Dies ist bei der nördlichen Abgrenzung der Wohnzone ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Das selbe gilt für die nur durch die neue Quartierstrasse von der Wohnzone getrennte Gewerbezone. Die Gewerbebauten im östlichen Baufeld sind ebenfalls an die neue Quartierstrasse anzugliedern. Dadurch entstehen klare Strassenräume. Gleichzeitig wird die Zufahrt zu den Gewerbebetrieben ab der Erschliessungsstrasse (Seite A13) festgelegt.

Parallel zur Lärmschutzwand der A13 verläuft eine 10 kV-Freileitung der Axpo AG (Netzeinspeisung der Kraftwerke Reichenau). Die Baulinie gemäss NISV gibt an, ab wo der Anlagegrenzwert von 1 µT (Mikrotesla) eingehalten und somit die Erstellung von Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig ist. Im stärker belasteten Bereich, soweit er der Gewerbezone angehört, ist die Nutzung als Werkgelände oder für Gewerbegebäude zulässig, sofern keine Orte mit empfindlicher Nutzung erstellt werden (beispielsweise keine Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten oder keine Bereiche von unüberbauten Grundstücken, auf denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten).

nicht zu berücksichtigen, da Gewerbetätige vor NISV 1993 bestand (Abstand = 5.0m)

- **Grenzabstand**

In Art. 8 Abs. 4 Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems ist festgelegt, dass gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Quartierplangebiets in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise gelten. Der baugesetzliche Mindestgrenzabstand (grosser Grenzabstand) gegenüber den südlich gelegenen Nachbargrundstücken (Via Calanda) beträgt 6m und wird im Quartierplan mit einer Linie bezeichnet. Gegenüber der Via Lagher und der Quartierstrasse wird der Grenzabstand von 4m festgelegt. Ausserhalb des Grenzabstandsbereichs können Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Das Richtprojekt ist dabei wegweisend.

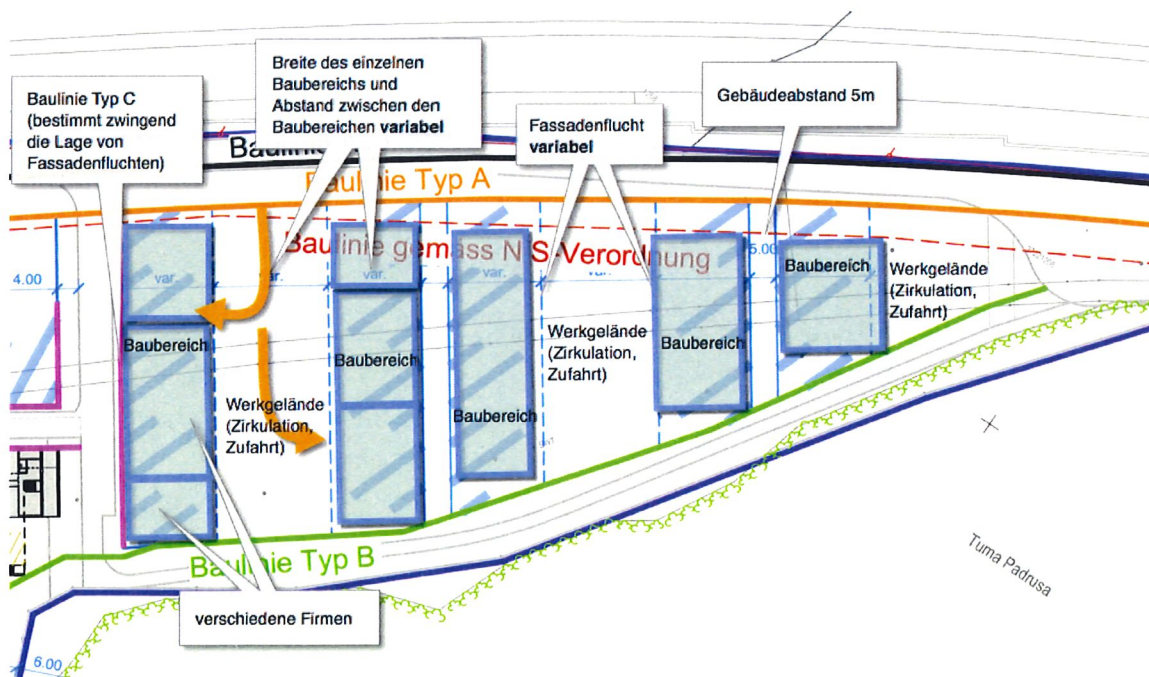


Abbildung 1: Organisation Gewerbezone

▪ Kleinbauten, Unterirdische Bauten

In der Wohnzone sind Kleinbauten im Grenzabstandsbereich nach Massgabe des Baugesetzes / KRG zulässig. In der Gewerbezone sind Bauten (auch Kleinbauten) nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Die Zulässigkeit von unterirdischen Bauten richtet sich nach dem Baugesetz und nach dem KRG. Das heisst, sie sind bis an die Grenze zulässig.

▪ Fassadenflucht und Baubereich

Für die Gewerbezone wird im Plan Gestaltung schematisch aufgezeigt, wie die Überbauung erfolgen soll. Nebst der Einfahrt und den Baulinien Typ B und C wird mit der Fassadenflucht angezeigt, wie die Gebäude in etwa begrenzt sind. Die Lage der Fassadenflucht ist variabel, genau so wie die Breite der einzelnen Baubereiche und der Abstand zwischen den Baubereichen (siehe Abbildung 1).

▪ Freihaltebereich

Der Freihaltebereich umfasst das Gebiet zwischen den Wohnhäusern, welche gemäss Richtprojekt in einer nördlichen und einer südlichen Reihe angeordnet sind. Dieser Freihaltebereich dient der Fussgänger-Erschliessung der Wohnhäuser, der frei von Motorfahrzeugverkehr ist (ausser allenfalls Notzufahrt). Eine durchgehende Fussgänger-Verbindung abseits vom Motorfahrzeugverkehr von der Via Lagher Richtung Tuma Padrusa bis ins Quartier Frassen (Schule Tuma Platta) ist ebenfalls auszubilden. Auch als halböffentlicher Aussenraum des Wohnumfeldes soll er Qualitäten aufweisen. Die Erstellung von Zäunen und die Abgrenzung von privatem Aussenraum ist dabei nicht zulässig. Der sorgfältigen Gestaltung wird hohe Bedeutung zugemessen. Der Freihaltebereich erhält somit Aufenthalts- und Durchgangsfunktion. Bauten für die Fussgänger-Erschliessung der Tiefgarage sind zulässig.

▪ Dachgestaltung

Die Dachformen in der Gewerbezone richten sich nach dem Baugesetz. In der Wohnzone sind Flachdächer vorgeschrieben. Für die südliche Häuserzeile ergeben sich somit zweigeschossige Flachdachbauten. Für die nördliche Häuserzeile in der Wohnzone wird im Quartierplan die Regelung getroffen, dass ein Attikageschoss zulässig ist, wenn es zwei- oder dreiseitig fassadenbündig angeordnet wird und dabei die Terrasse mindestens einen Drittel ausmacht.

Schnitt A-A 1:500

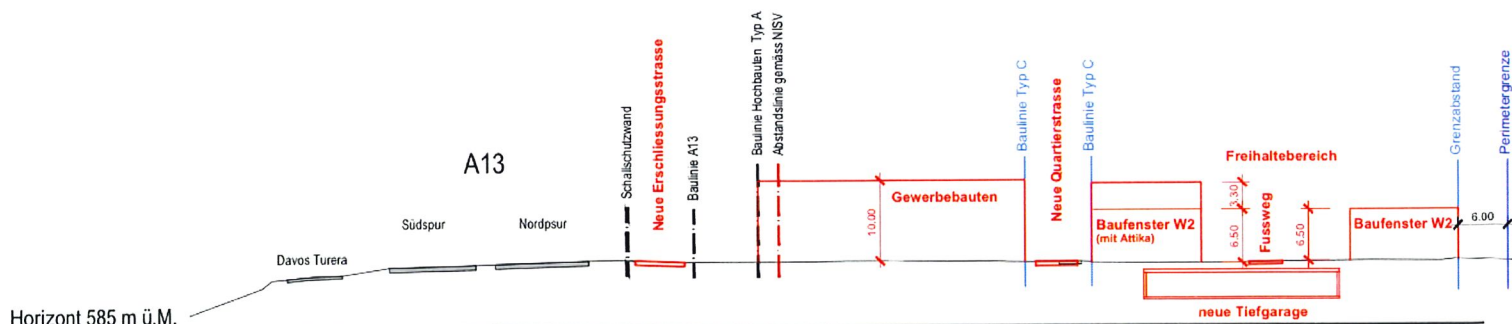


Abbildung 2: Schnitt durch die Gewerbezone (links) und die Wohnzone

Das Attikageschoss muss an der Baulinie Typ C, welche entlang der Quartierstrasse liegt, fassadenbündig sein. Die baugesetzliche Bestimmung bezüglich Versatz (Art. 18 Ziff. 9) ist nicht anzuwenden.

- **Ausnützungsziffer**

Gemäss Baugesetz beträgt die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 0.6. In der Gewerbezone ist sie frei. Für die Wohnzone wird die AZ mit dem QP um 10% erhöht und beträgt somit 0.66.

- **Gebäudeabstand**

Das Quartier soll haushälterisch genutzt werden können. Deshalb wird auf die Festlegung von Gebäudeabständen verzichtet. Der Gebäudeabstand ergibt sich aus den feuerpolizeilichen Bestimmungen.

- **Terrainveränderungen**

Im weitgehend flachen Gelände würden Terrainveränderungen die Gestaltung des Quartiers stark beeinflussen. Deshalb wird in den Vorschriften postuliert, dass Terrainveränderungen auf das absolute Minimum zu beschränken und Abgrabungen für Unterniveauräume nicht zulässig sind.

4.3 Erschliessung

- **Verkehr**

Die Erschliessung wird optimiert: Der Gewerbeverkehr wird vom Wohnquartier und vom Sportplatz total entkoppelt. Schleichfahrten sollen verunmöglicht werden. Dazu wird der Werkverkehr über den Kreisel Ems Chemie und Sorts dil Lagher parallel zur A13 und über eine neue Brücke über die Via Lagher in die Gewerbezone geführt. Die Gewerbezonenerschliessung wird parallel zur Autobahn im Baulinienbereich erstellt. Dieser Bereich ist durch Lärm und nichtionisierende Strahlung vorbelastet, sodass eine bauliche Nutzung ohnehin nicht optimal wäre. Die Gewerbezonenerschliessung wird nicht durchgehend angelegt. Mit einer Wendemöglichkeit (Kreisel) wird der Gewerbeverkehr wieder zurück Richtung Kreisel Ems Chemie und Autobahn gelenkt.

Einzig für Fussgänger und Velofahrer bleibt eine Verbindung ins Quartier Frassen bestehen. Für Motorfahrzeuge wird eine Einbahnregelung vorgesehen (erlaubte Fahrtrichtung Frassen – Hofstättle – Kreisel Ems Chemie).

Die Erschliessung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Via Lagher. Der Mehrverkehr wird von 20 bis 50 zusätzlichen Fahrzeugen herrühren. Eine klare Trennung zwischen Werkverkehr und Anwohnern/Sportplatzbenutzern schafft Sicherheit.

Die Strasse ab Kreisel Ems Chemie bis ins Gewerbegebiet wird als Erschliessungsstrasse klassiert, die Strasse zur Erschliessung der Wohnzone und die Verbindung Kreisel Hofstättle – Frassen als Quartierstrasse.

Entlang der Via Lagher wird die Parkierungssituation der Sportplätze verbessert. Dies erfolgt ausserhalb des Quartierplanverfahrens. Konzeptionell werden die

- **Parkplätze**

Die Anzahl Pflichtparkplätze für die Gewerbebetriebe und die Wohnüberbauung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde definiert. Für die Wohnüberbauung kann schon jetzt festgelegt werden, dass unterirdisch pro Wohnung bis 120m² Hauptnutzfläche 1 Platz erstellt werden muss, darüber zwei Plätze. Selbstverständlich steht es dem Bauherrn frei, weitere unterirdische Parkplätze zu erstellen. Die Regelung gemäss Art. 77 Abs. 2 Baugesetz ist somit für Wohngebäude nicht anzuwenden.

Das bestehende Trottoir an der Via Lagher wird ab der Via Calanda in nördlicher Richtung bis zur neuen Quartierstrasse verlängert. Dazu wird ein Landstreifen reserviert und in der Neuzuteilung der Gemeinde zugewiesen.

Die Zufahrten geben an, wie die Gewerbebetriebe ab der Erschliessungsstrasse erschlossen werden. Jeder Betrieb gelangt so auf die Erschliessungsstrasse, ohne die Quartierstrassen befahren zu müssen.

- **Einfahrt Tiefgarage**

Die Einfahrt Tiefgarage bezeichnet die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage der Wohnüberbauung. Diese Einfahrt liegt an der Via Lagher. Weitere Einfahrten sind nicht zulässig. Auch oberirdische Parkierung oder Garagen sind nicht zulässig. Ziel ist, dass der gesamte ruhende Motorfahrzeugverkehr unterirdisch abgestellt wird.

- **Fussweg**

Bei den Fusswegen wird unterschieden zwischen dem Abschnitt durch die Wohnzone und den übrigen Fusswegen. Der Fussweg durch die Wohnzone ist privat. Der Grundeigentümer entscheidet, ob dieser öffentlich zugänglich ist. Erstellung, Unterhalt und Schneeräumung ist Privatsache. Die übrigen Fusswege sind öffentlich zugänglich und dürfen von jedermann im Rahmen des Gemeindegebrauchs begangen werden.

- **Vorstudie Via Lagher**

Die Vorstudie Via Lagher zeigt auf, wie die Parkplatzsituation entlang der Via Lagher verbessert und der Verkehr beruhigt werden könnte. Diese Massnahmen liegen ausserhalb des Quartierplanperimeters. Die Umsetzung läuft ausserhalb des Quartierplanverfahrens im Zusammenhang mit der Gesamterschliessung.

- **Abfallentsorgung**

Für die Entsorgung des Hauskehrichts wird neben der Tiefgarageneinfahrt auf Boden der Bürgergemeinde ein Molokstandort vorgesehen. Moloks werden durch die Gemeinde finanziert, erstellt und unterhalten. Der genaue Standort wird auf Stufe Bauprojekt (Wohnüberbauung) definiert. Dabei wird Rücksicht genommen auf Wünsche der Bauherrschaft.

- **Sammelplatz Recycling**

Es ist vorgesehen, westlich des geplanten Kreisels einen Sammelplatz Recycling zu erstellen, auf welchem nebst Sammelstellen für Haus- und Gewerbekehricht recycelbare Stoffe wie Büchsen, Glas etc. gesammelt werden. Die Sammelstelle ist auch für Einwohner zugänglich, die nicht im Quartier Hofstättle wohnen oder arbeiten.

- **Werkleitungen**

Die bestehenden Werkleitungen sind dem Leitungskataster entnommen. Für das Quartier Hofstättle ist vorgesehen, dass die geplanten Leitungen in den Strassen zu liegen kommen.

- **Mittelspannungsleitung durch das Gebiet Hofstättle**

Im Generellen Erschliessungsplan ist eine bestehende Mittelspannungsleitung durch das Gebiet Hofstättle verzeichnet. Diese Festlegung kann aufgehoben werden. Auch die elektrische Erschliessung wird wie die übrigen Werkleitungen mit der Neuerschliessung in den geplanten Strassen verlegt werden.

▪ Fernwärme

Im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde ist eine geplante Fernwärmeleitung ab der Axpo Tegra via Sorts dil Lagher durch das Gebiet Hofstättle und weiter Richtung Dorfzentrum verzeichnet. Im Zuge der Erstellung der Quartiererschliessung ist vorgesehen, die Fernwärmeleitung in der neuen Erschliessungsstrasse parallel zur A13 zu verlegen. Für die Gewerbebetriebe soll eine Anschlusspflicht postuliert werden, was aber durch die Grundeigentümer vertraglich vereinbart wird. Auch die Wohnüberbauung soll angeschlossen werden.

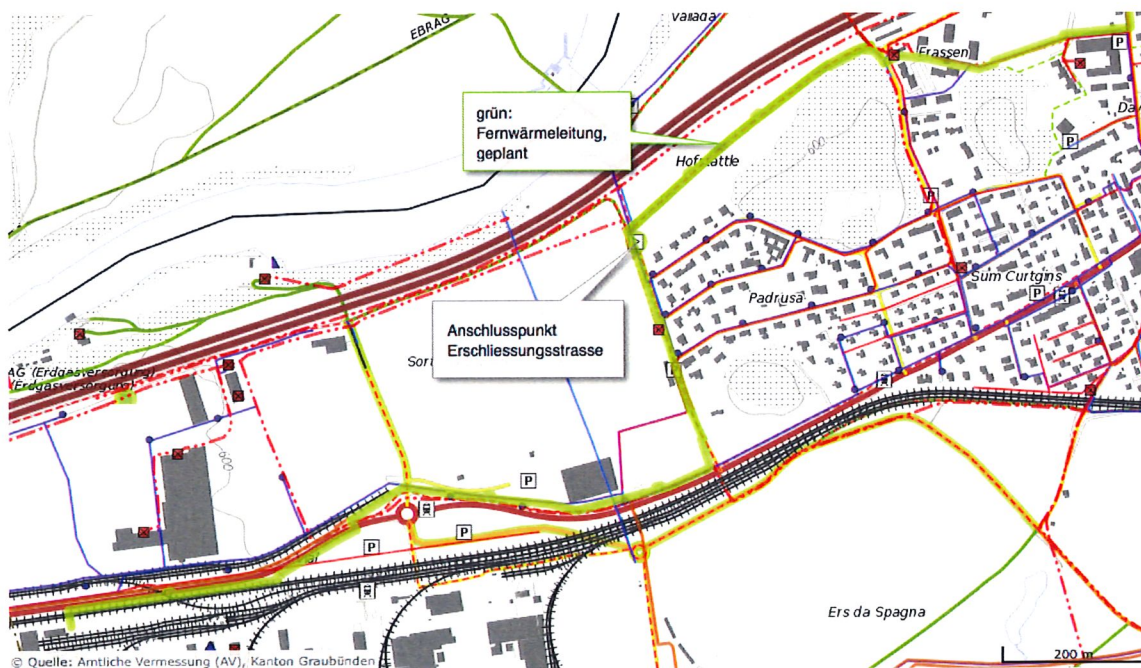


Abbildung 4: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan

5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 12. September bis 12. Oktober 2014 durchgeführt. Es gingen keine Einsprachen ein.

6 Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 17. November 2014 beraten und einstimmig verabschiedet.

7 Parallel durchgeführtes Arealplanverfahren

7.1 Anlass

Mit Erarbeitung des Quartierplans wurde offensichtlich, dass der Quartierplan geringfügige Änderungen der Nutzungsplanung nach sich zieht, welche über einen Arealplan umgesetzt werden können. Im Sinne der Transparenz und Einheit werden die beiden Verfahren Quartierplan und Arealplan weitgehend parallel durchgeführt.

7.2 Arealplan Gestaltung 1:2'000

Der rechtskräftige Zonenplan beinhaltet im Gebiet Hofstättle die Wohnzone 2 (W2), Gewerbezone (GZ) und für die bestehende Strasse Zone übriges Gemeindegebiet (üG). Mit der Neuorganisation der Erschliessung und der Landumlegung werden diese Flächen für die bauliche Nutzung beansprucht.

Im Arealplan Gestaltung 1:2'000 werden für die Nutzungen Wohnen und Gewerbe Baubereiche festgelegt, in welchen die baugesetzlichen Vorschriften der Wohnzone (Art. 25 BauG) bzw. der Gewerbezone (Art. 26 BauG) gelten. Die Erschliessungsflächen werden entsprechend der geplanten Strassen und Wege bezeichnet. Ausserdem finden die Baulinen Typ A, B und C sowie die Baulinie A13 und die Baulinie gemäss NISV Aufnahme in den Arealplan Gestaltung.



Abbildung 5: Änderungen üG, W2 und GZ

7.3 Arealplan Erschliessung 1:2'000

Im Arealplan Erschliessung wird der neue Verlauf der Quartiererschliessung Hofstättle mit den zwei Erschliessungshierarchien Erschliessungsstrasse und Quartierstrasse aufgezeigt. Die Zufahrten zu den einzelnen Gewerbebetrieben werden ebenfalls dargestellt. Ausserdem wird die Fussgänger Verbindung entlang der Tuma Pardusa und der Radweg parallel zur Autobahn festgelegt.

Der rechtskräftige GEP enthält in der Via Lagher einen Anschlusspunkt Erschliessung, der die Verbindung Richtung Vial und Kreisel Ems/Chemie andeutet. Die Abzweigung Sorts dil Lagher ab dem Kreisel Ems Chemie ist im GEP bereits als Erschliessungsstrasse enthalten. Diese Festlegung wird ergänzt und die Verbindung zum Quartier Hofstättle hergestellt. Dank der Kreiselösung Hofstättle kann die Via Lagher vom Werkverkehr befreit werden, was ein Anliegen vieler Anwohner in der letzten Ortsplanungsrevision war (Mitwirkungsverfahren). Die neue Erschliessung Sorts dil Lagher – Kreisel Ems Chemie führt vollständig durch Bauzone und folgt bestehenden Strassen und Wegen.

Bezüglich Ver- und Entsorgung wird die geplante Fernwärmeleitung neu in der geplanten Erschliessungsstrasse parallel zur Autobahn festgelegt. Die geplante Elektro-Feinerschliessung wird im Arealplan nicht dargestellt, sondern ist im Quartierplan detailliert aufgezeigt.

7.4 Ablauf

Diese Änderungen erfolgen nach Rücksprache mit dem ARE im Arealplanverfahren. Diese projektbezogenen Änderungen sind im Zusammenhang mit dem Quartierplan zu sehen und wären ohne diesen obsolet. Gleichzeitig ermöglicht der Arealplan Hofstättle die Umsetzung des Quartierplans, ohne die Änderung der Nutzungsplanung abwarten zu müssen. Zeitlich ist eine Abstimmung mit dem Quartierplanverfahren angezeigt, indem die öffentliche Auflage parallel durchgeführt wird. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt voraussichtlich im Frühling 2015. Die Arealplanung wird von der Regierung genehmigt.

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision kann die Gemeinde die notwendigen Anpassungen am Zonenplan und am Generellen Erschliessungsplan vornehmen.

17.11.2014 / Ca



Überbauung Zone W2 'im Hofstättle' Domat/Ems

Richtprojekt

Werkgruppe für Architektur
17.4.2014



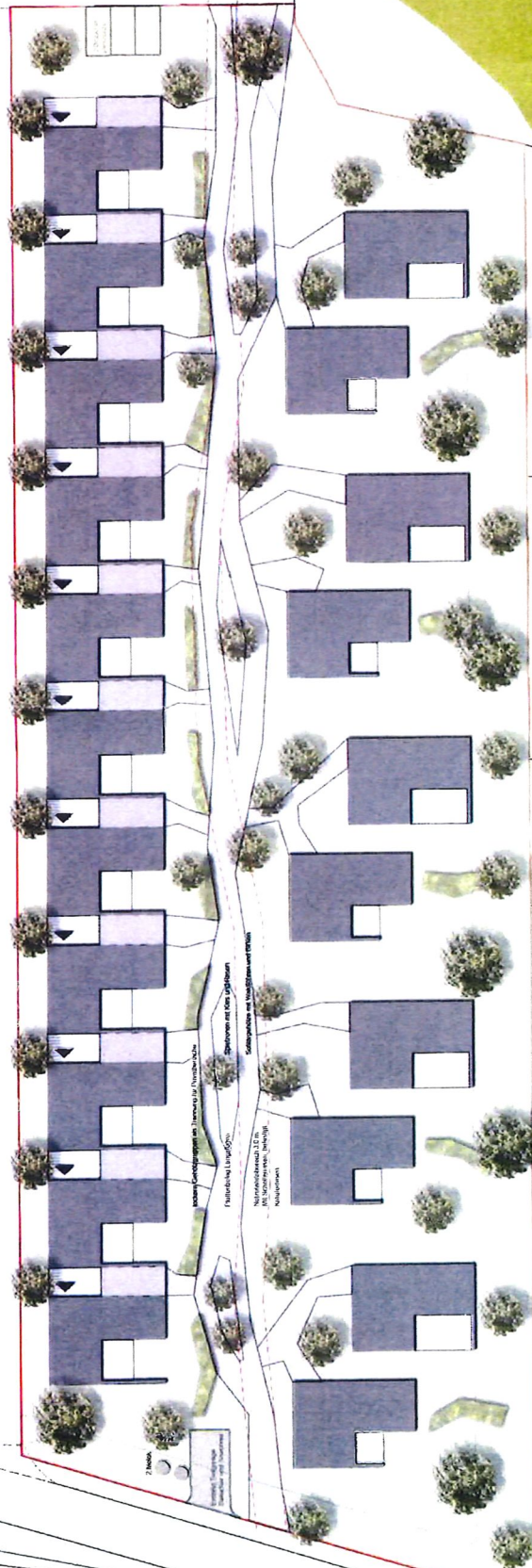


Untergeschoss 1:500

Werkgruppe für Architektur
17.4.2014

Richtprojekt Zone W2 im „Hofstättle“, Domat/Ems

Umgebungsplan



Wohnen im Park



Spiele im Park



Erholen im Park



Rasen/Wiesen im Park



Wege im Park





Architektur:

Werkgruppe für Architektur
Suter Wolf Architekten ETH/SIA
Comercialstrasse 24, 7000 Chur

Landschaftsarchitektur:

Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten
dipl. Landschaftsarchitekten BSLA BDLA SIA
Adliswil, Zug, Jona, Chur

