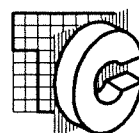

QUARTIERPLAN PLONG MULING

GEWERBEZONE 1. ETAPPE

QUARTIERPLAN - BERICHT



Gemeinde Domat/Ems

QUARTIERPLAN PLONG MULING

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Das Quartierplangebiet "Plong Muling" liegt am östlichen Dorfrand von Domat/Ems. Es handelt sich um ein Teilgebiet der Gewerbezone erster Etappe, welche im Norden durch die Nationalstrasse und im Süden durch die Rhätische Bahn abgegrenzt wird. Westlich stösst das Quartierplangebiet, unweit des Bürgerheims, an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA. Den östlichen Rand bilden die Hecken entlang der "Val". Ein räumlicher Bezug zu bestehendem Siedlungsraum gibt es nur beim Bürgerheim. Die anderen Abgrenzungen sind durch markante Gegebenheiten wie RhB, N 13 und La Val gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt in einer Lärmschutzzone. Demzufolge sind die Vorschriften der Lärmschutzverordnung LSV einzuhalten. Im Regierungsbeschluss vom 1. September 1992, Protokoll Nr. 2237 wurde das Quartierplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Es dürfen in Abweichung von Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes keine Wohnräume, sondern nur Betriebsräume erstellt werden.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 2,3 ha und wird landwirtschaftlich ge-

nutzt. Sämtliche Parzellen stehen im Eigentum der Bürgergemeinde Domat/Ems und im Nutzungsvermögen der Politischen Gemeinde. Am südöstlichen Rand, bei der RhB - Unterführung, steht eine Transformatorenstation des EWT. Von Westen nach Osten verläuft der ARA - Kanal Domat/Ems - Chur.

Aufgrund der besonderen Lage zwischen RhB und N 13 ist eine Nutzung als Gewerbefläche beinahe vorbestimmt. Planungsrechtlich gehört das Gebiet Plong Muling zur Gewerbezone 1. Etappe.

Ein Teilgebiet von Plong Muling diente bis zum Jahre 1963 als Abraumdeponie. Durchgeführte Sondierschlitze vom 2.3.93 geben Aufschluss über Lage und Mächtigkeit der Bodenbeschaffenheit (Plan 1181.10). Aufwendungen für die Tragfähigkeit der Strassen und Gebäude dürften sich in einem bescheidenen Mehrkostenrahmen bewegen. Ueber die Entsorgung des Abraummaterials muss von Fall zu Fall entschieden werden.

2. Planungsablauf

Am 26. Oktober 92 wurde das Quartierplanverfahren vom Gemeinderat eingeleitet. Am 29. Okt. 92 erteilte der Gemeindevorstand den entsprechenden Planungsauftrag. Gleichzeitig soll auch eine Detailplanung mit Kostenvoranschlag über die Erschliessungsanlagen (Strasse, Wasserversorgung, Kanalisation, Meteorwasser, EW, TT) erfolgen.

3. Gestaltung

Die Gestaltung wird geprägt durch die Lage der Erschliessungsstrasse. Andererseits bilden die im Plan eingezeichneten Lärmbelastungsgrenzen in bestimmten Abständen zur RhB und N 13 Lage und Höhe der zu erstellenden Bauten. Wohnräu-

me dürfen nicht erstellt werden, sondern nur Betriebsräume. Die jeweiligen Abgrenzungen sind in den Quartierplanvorschriften, Abschnitt D,

- Ergänzende Bauvorschriften -, festgehalten. Abweichungen der Nutzungsart zwischen lärmempfindlichen und lärmunempfindlichen Betriebsräumen können nach der SIA - Norm 181, Schallschutz im Hochbau, nachgewiesen werden. Bei Einhaltung der Vorschrift gem. Plan Nr. 1181.05, Gestaltungsplan / Querschnitt 1:200, können Betriebsräume der entsprechenden Lärmempfindlichkeit ohne besonderen Nachweis erstellt werden. In diesem Zusammenhang sei auf die verschiedenen Möglichkeiten aus der Fachliteratur hingewiesen.

Der Gestaltungsplan regelt keine Details. Als Besonderheit gilt die verdichtete Bauweise innerhalb der einzelnen Nutzungseinheiten. Bei dieser geschlossenen Bauweise muss allerdings auf eine gegenseitig koordinierte Gestaltung im Rahmen der Gestaltungsvorschriften des Baugesetzes geachtet werden. Um bei der Projektierung den nötigen Spielraum zu erhalten, sind die Nutzungseinheiten nur konzeptionell festgelegt.

4. Erschliessung

4.1 Verkehr

Die längliche Form des überbaubaren Gebietes entlang der RhB und N 13 erlaubt nur eine Erschliessung in paralleler Richtung von Westen nach Osten. Im Bereiche des Bürgerheimes kann die bestehende Erschliessung grundsätzlich übernommen werden, wobei auf eine spätere Nutzung dieser Zone (ZöBA) Rücksicht genommen wird. Eine weitere Fixgrenze bildet der Waldstreifen entlang der N 13 auf der Parzelle Nr. 2. Die Einmündung in die Kantonsstrasse wird nach Osten verschoben und gemäss den VSS - Richtlinien ausgebildet.

Die Querverbindung von der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) über die RhB - Unterführung bildet eine weitere Zufahrt in das Quartierplangebiet. Als Hindernis gilt hingegen die bescheidene lichte Breite von 2.98 m sowie die

lichte Höhe von 3.23 m. Ein heutiger Ausbau dieser Unterführung würde die Erschliessungskosten übermässig belasten und wird im vorliegenden Projekt nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Erschliessung wurde auch der Bahnanschluss an das RhB- Geleise studiert. Technische Möglichkeiten wären durchaus vorhanden, hingegen scheitert die Realisierung an den sehr hohen Investitionskosten. Die bahntechnischen Sicherungsmassnahmen allein würden rund 1 Mio Franken beanspruchen. Das Projekt eines Industriestammgeleises wurde demzufolge nicht weiter verfolgt.

Entlang der Ostgrenze ist eine Querverbindung von 2.50 m zum bestehenden Feldweg (Fahrradweg) in Richtung L' Ognä vorgesehen.

Die einzelnen Nutzungseinheiten (siehe Plan Nr. 1181.02, Bebauung und Gestaltung) werden durch die Quartierstrasse längs der Lärmschutzwand erschlossen. Zusätzliche Querverbindungen (Stichstrassen) zwischen den Nutzungseinheiten dienen als Feinerschliessung und gehen zu Lasten der jeweiligen Bauparzellen. Im Schwerpunkt des Erschliessungsgebietes ist ein Kehrplatz in Form eines Wendehammers nach VSS vorgesehen. Der jetzige Feldweg wird aufgehoben.

4.2 Versorgung, Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine neue Hauptleitung, die im Trasse der Quartierstrasse sowie der Querverbindung im östlichen Quartiterrand verläuft und als Ringleitung an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen ist. Die Löschbereitschaft ist durch 5 neue Hydranten längs der Quartierstrasse gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt nach den Projektunterlagen der AG Elektrizitätswerk Tamins (Plan vom 28.6.93). Für die Strassenbeleuchtung sind 18 Kandelaber vorgesehen. Die Linienführung wurde mit dem T+T - Trasse koordiniert. Da es sich um eine reine Gewerbeerschliessung ohne Wohnmöglichkeiten handelt, verzichtet die Helvesat AG für Kabel- und Satellitenfernsehen auf eine

Zuleitung.

Das Gebiet Plong Muling ist kanalisationsmässig durch die ARA - Sammelleitung erschlossen. Eine sinnvolle Ueberbauung des Gebietes ist hingegen nur möglich, wenn die Schmutzwasserleitung verlegt wird. Die Abwasser sind im Trennsystem zu entsorgen. Längs der Quartierstrasse ist eine Meteorwasserleitung $\varnothing$ 200 bis 350 mm vorgesehen, die nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen nebst der Strassenentwässerung im Maximum 50 % der anfallenden Meteorwassermenge des Baugebietes aufnehmen kann. Die andere Hälfte muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Meteorwasserleitung führt in den Bach La Val.

Standorte für Kehrichtkontainer sind bewusst keine vorgesehen. Diese Entsorgung muss durch die einzelnen Gewerbebetriebe individuell erfolgen.

5. Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften gliedern sich wie folgt:

- A Allgemeines und Vollzug
- B Erschliessung und Entsorgung
- C Gestaltung
- D Ergänzende Bauvorschriften
- E Dienstbarkeiten
- F Kosten
- G Schlussbestimmungen

7. Kosten und Kostenverteiler

Anlagekosten und Aufteilungen sind im Anhang zu diesem Bericht detailliert aufgeführt. Die Kostengliederung erfolgt gemäss Abschnitt F der Quartierplanvorschriften.

Domat/Ems, 26.6.1993

INGENIEURBUERO T. CAVIGELLI

Beilage
Anhang