



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Bahnhofareal**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Domat/Ems, CH-7013 Domat/Ems

Kontaktperson

Ernst Schild, Leiter Bauamt

+41 81 632 82 29

ernst.schild@domat-ems.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Renzo Fachin, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

r.fachin@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober 2017 – März 2018

Bearbeitungsstand

25. September 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	5
1.3	Ziele und Inhalt der Teilrevisionen	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Beschluss/Verabschiedung Gemeindevorstand	7
2.7	Verabschiedung Gemeinderat	7
2.8	Urnenabstimmung	7
3	Umsetzungskonzept	8
3.1	Bahnhofareal	8
3.2	Neue Strassen- und Personenunterführung	8
3.3	Gebiet Tircal	9
3.4	Fusswegverbindung Bahnhofplatz-Schulhaus Tircal	9
3.5	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	9
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	10

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems wurde im Wesentlichen in den Jahren 2008 – 2012 revidiert (Gesamtrevision) und am 9. April 2013 durch die Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss (RB) Nr. 299 genehmigt. Seither sind folgende Teilrevisionen vorgenommen worden:

- Teilrevision Hofstättle, RB Nr. 478 vom 26. Mai 2015
- Teilrevision Industriezone Vial – Tuleu, RB Nr. 474 vom 17. Mai 2016
- Teilrevision Vial – Tuleu, RB Nr. 406 vom 9. Mai 2017

1.3 Ziele und Inhalt der Teilrevisionen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung eines neuen Bahnhofgebäudes mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie für eine neue Strassen- und Personenunterführung geschaffen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Domat/Ems beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter und als Sachbearbeiter Renzo Fachin eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Herbst 2017
Verabschiedung Teilrevision durch Gemeindevorstand	18. Dezember 2017
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2017/Januar 2018
Überarbeitung Planungsmittel	Februar 2018
Verabschiedung Planungsmittel im Gemeindevorstand zuhanden Öffentliche Auflage	12. März 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	16. März bis 14. April 2018
Beschluss Gemeinderat (Gemeindeparlament)	25. Juni 2018
Urnenabstimmung	23. September 2018
Beschwerdeaufgabe	Oktober 2018
Genehmigung durch Regierung	1. Quartal 2019

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 19. Dezember 2017 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. Januar 2018 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Aufgrund der Stellungnahme der RhB im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurden Anpassungen bei den Bestimmungen zur Kernzone E vorgenommen.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 16. März bis 14. April 2018 sind beim Gemeindevorstand mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die Vorschläge und Einwendungen betrafen überwiegend das Bahnhofgebiet sowie die Strassenunterführung.

Der Gemeindevorstand hat diese behandelt und die Antragstellenden anlässlich einer Besprechung orientiert bzw. schriftlich benachrichtigt.

2.5 Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich in den Planungsmitteln nachfolgende Änderungen:

Zonenplan Bahnhof 1:1000

- Infolge vertiefter Bearbeitung der Strassenunterführung wurden geringfügige Anpassungen auf den Parzellen Nrn. 410, 418, 420, 421 und 444 sowie eine Anpassung der Wohnzone W2 entlang der Via da Munt (Parz. Nr. 454) vorgenommen.
- Die Festlegung der Zone für öffentliche Anlagen auf Parz. Nr. 444 und 455 wurde gestrichen; der erforderliche Landerwerb für die Personenunterführung erfolgt privatrechtlich.

Genereller Erschliessungsplan Bahnhof 1:1000

- Die Linienführung der Via Rezia (geplante Erschliessungsstrasse) wurde bei der Einmündung in die Via da Munt geringfügig angepasst und das Radwegnetz in diesem Bereich ergänzt.

Baugesetz

- In der Kernzone E kann bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung die Baubehörde eine Erhöhung der Fassadenhöhe um maximal 3.00 m bewilligen (+ 0.50 m).

2.6 Beschluss/Verabschiedung Gemeindevorstand

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 4. Juni 2018 vom Gemeindevorstand zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

2.7 Verabschiedung Gemeinderat

Die Teilrevision wurde vom Gemeinderat (Gemeindeparlament) anlässlich der Sitzung vom 25. Juni 2018 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet und mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Verzicht auf Umzonung in Kernzone C im Bereich der Parzellen Nrn. 375, 444, 893 und 894
- Verzicht auf Anschlusspunkte für die geplante Fusswegverbindung Bahnhof – Schulhaus Tircal

2.8 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 beschlossen.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Bahnhofareal

Am Standort des heutigen Bahnhofgebäudes ist der Neubau eines Wohn- und Dienstleistungsgebäudes vorgesehen. Das Gebäude weist voraussichtlich 4 Geschosse mit überhohem Erdgeschoss auf. Eine entsprechende Projektstudie liegt vor (Bosch & Heim Architekten AG). Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen wie Verkauf sowie Warteräume und dgl. vorgesehen. Das heutige Gebäude wird abgebrochen und durch den Neubau ersetzt. Das Gebäude ist so platziert, dass genügend Verkehrs- und Aufenthaltsflächen auf dem Bahnhofplatz verbleiben.



Abb. 2: Visualisierung neues Bahnhofgebäude, Ansicht Piazza Staziun
(Quelle: Bosch & Heim Architekten AG, Chur)

3.2 Neue Strassen- und Personenunterführung

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes Domat/Ems und der anstehenden Erneuerung des Bahnhofareals hat die Gemeinde auch das Erschliessungskonzept überprüft. Die heutige Situation mit Bahnschranken und damit verbundenen Wartezeiten entsprechen nicht dem Qualitätsanspruch der Gemeinde. Dies gilt sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Veloverkehr. Um eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen, sieht die Gemeinde den Neubau einer Strassenunterführung zwischen Bahnhofplatz und Via da Munt vor. Die Strassenunterführung umfasst dabei auch einen separaten Fussgängerbereich.

Die heutige Personenunterführung beim Bahnhof ist wenig attraktiv und minimal dimensioniert. Im Zuge der Bahnhoferneuerung ist eine neue Personenunterführung vorgesehen, welche auch den Ansprüchen des Behindertengleichstellungsgesetzes entspricht, vorgesehen. Für die Unterführungen liegen Machbarkeitsstudien vor. Die konkrete Projektierung ist noch im Gange und wird im Laufe des Planungsprozesses noch vertieft.

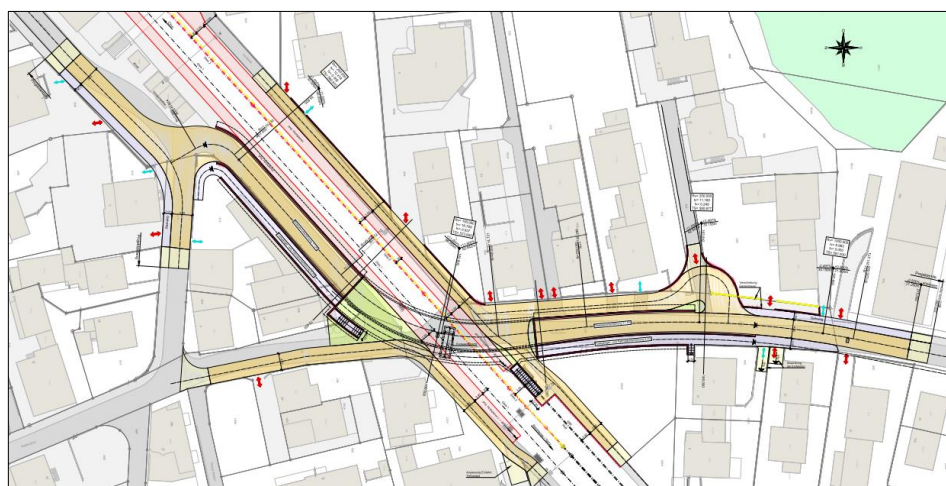


Abb. 3: Projektstudie zur neuen Strassenunterführung (Quelle: Widmer Ingenieure, Chur)

3.3 Gebiet Tircal

Das Gebiet Tircal ist heute der Wohnzone 2 zugewiesen und weist entsprechend eine geringe bauliche Dichte auf. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und dem Bezug zum Zentrum ist aus ortsbaulicher Sicht eine Verdichtung anzustreben. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofareals hat sich insbesondere gezeigt, dass die unmittelbar an das Bahnhofareal angrenzenden Grundstücke in der 1. Bautiefe für drei- bis viergeschossige Bauten geeignet sind und zur Stärkung des Bahnhofareals beitragen können.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2018 beschlossen, auf eine Zonenplanänderung zu verzichten. Eine allfällige Verdichtung/Umzonung soll im Rahmen einer späteren Arealplanung Tircal beurteilt werden.

3.4 Fusswegverbindung Bahnhofplatz-Schulhaus Tircal

Derzeit besteht keine direkte Fusswegverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Schulareal Tircal bzw. Richtung Dorfzentrum. Zur Steigerung der Attraktivität der Fusswegverbindungen und zur Schaffung möglichst direkter siedlungsinterner Verbindungen, ist zwischen Bahnhofplatz und Schule Tircal eine neue Fusswegverbindung geprüft worden.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2018 beschlossen, diese Änderung im GEP zurückzustellen.

3.5 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Bei der Ausscheidung von Bauzonen, welche Orte mit empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen und Büronutzungen) umfassen, sind die Abstände gegenüber Fahr- und Übertragungsleitungen einzuhalten. Aufgrund der vorliegenden Abklärungen zeigt sich, dass die Kernzone E im heutigen Zustand teilweise innerhalb des massgebenden Anlagengrenzwertes von 1 Mikrotelsa liegt. Dieser Abstand wird durch ein Phasensplitting der Übertragungsleitung jedoch massgeblich verringert, sodass das

künftige Wohn- und Dienstleistungsgebäude die massgebenden Anlagegrenzwerte einhält. Entsprechende Untersuchungen liegen vor und werden zuhanden der Genehmigungsvorlage eingereicht.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

Im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan ergeben sich im Wesentlichen folgende Anpassungen:

- Im Bereich des bestehenden Bahnhofgebäudes der Rhätischen Bahn (RhB) wird eine Teilfläche der geltenden Bahnhofzone (ca. 558 m²) in die neue Kernzone E umgezont. Mit dieser Festlegung im Zonenplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Bahnhofgebäudes mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen.
- Im Westen des Bahnhofareals, wird ein schmaler Streifen von der Kernzone C in die Zone übriges Gemeindegebiet umgezont. Ebenfalls im Westen, an der Gassa Surò, wird ein Streifen der bestehenden Sammelstrasse von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Kernzone C umgezont. Damit wird die Grundlage für eine mögliche Umgestaltung dieser beiden Strassenabschnitte geschaffen. Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr wird dementsprechend eine Umklassierung dieser Strassenabschnitte festgelegt.
- Südlich der RhB-Bahnlinie entlang der Via da Munt wird eine kleinere Fläche der Parzelle Nr. 454 (ca. 47 m²) der Wohnzone 2 zugeteilt.
- Die Lage der Personenunterführung wird zudem im GEP Verkehr mit Fussweg-Anschlusspunkten festgelegt.

Im Baugesetz werden die Bestimmungen zur Kernzone E ergänzt (Art. 7, 9 und 24).

Chur, 25. September 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung