

Gemeinde Domat/Ems Arealplan Hofstättle Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 8. Januar 2015

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 Arealplandokumente	1
4 Inhalt	2
4.1 Arealplan Gestaltung 1:2'000	2
4.2 Arealplan Erschliessung 1:2'000	2
4.3 Ablauf	4
5 Vorprüfung	4
6 Öffentliche Auflage	4
7 Beschluss Gemeinderat und Beschwerdeaufgabe	4
8 Genehmigung Regierung	5

Anhang

- Öffentliche Mitwirkungsaufgabe, Kantonsamtsblatt vom 11. September 2014
- Protokoll Gemeinderatssitzung vom 26. Januar 2015
- Beschwerdeaufgabe, Kantonsamtsblatt vom 12. Februar 2015

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Änderungen üG, W2 und GZ	2
Abbildung 2: Erschliessungskonzept	3

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

1 µT	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 23. Dezember 1999
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 knapp 1 ha Land in der Wohnzone W2. Die Parzellen sind vollständig im Eigentum der öffentlichen Hand, nämlich der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde.

Für das Gebiet Hofstättle ist im Zonenplan eine Quartierplanpflicht bezeichnet. 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 parallel durchgeführt.

2 Ablauf

Das Arealplanverfahren verlief in den folgenden Schritten:

21./28. Aug. 2014	Projektbesprechungen mit Bürgergemeinde und Gemeindevorteiler (BauKo, Dep. HA, Bauamt, Verfasser Richtprojekt)
8. Sept. 2014	Gemeindevorstand: Verabschieden des Arealplans zuhanden öffentlicher Auflage
12.9.-12.10. 2014	öffentliche Auflage Arealplan (30 Tage)
15. Sept. 2014	Einreichen Vorlage zur Vorprüfung beim ARE
16. Sept. 2014	Besprechung ARE (Tanja Bischofberger, Esther Casanova)
29. Sept. 2014	Vorprüfungsbericht ARE
9. Jan. 2015	Gemeindevorstand: Verabschieden Arealplan zuhanden Gemeinderat
26. Jan. 2015	Gemeinderat: Beratung und Beschluss Arealplan
13.2.-16.3.2015	Beschwerdeaufgabe (30 Tage); Regierung: Genehmigung Arealplan

3 Arealplandokumente

Die Arealplanung umfasst die folgenden verbindlichen Unterlagen:

- Arealplan Gestaltung Hofstättle 1:2'000
- Arealplan Erschliessung Hofstättle 1:2'000

Informativ ist vorhanden:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

4 Inhalt

4.1 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.



Abbildung 1: Änderungen üG, W2 und GZ

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 Baulinien Typ A, B und C sowie die Baulinie A13 und die Baulinie gemäss NISV Aufnahme in den Arealplan Gestaltung.

4.2 Arealplan Erschliessung 1:2'000

Im Baugesetz Art. 26 Abs. 3 ist festgehalten, dass im Gebiet Hofstättle Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn die Erschliessung im Gebiet Via Lagher opti-

miert wurde. Diese Optimierung und Konfliktbereinigung ist über eine Änderung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) vorzubereiten.

Im Arealplan Erschliessung wird der neue Verlauf der Quartierserschliessung Hofstättle mit den zwei Erschliessungshierarchien Erschliessungsstrasse und Quartierstrasse aufgezeigt. Die Zufahrten zu den einzelnen Gewerbebetrieben werden ebenfalls dargestellt. Ausserdem wird die Fussgängerverbindung 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 Kreisellösung 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.

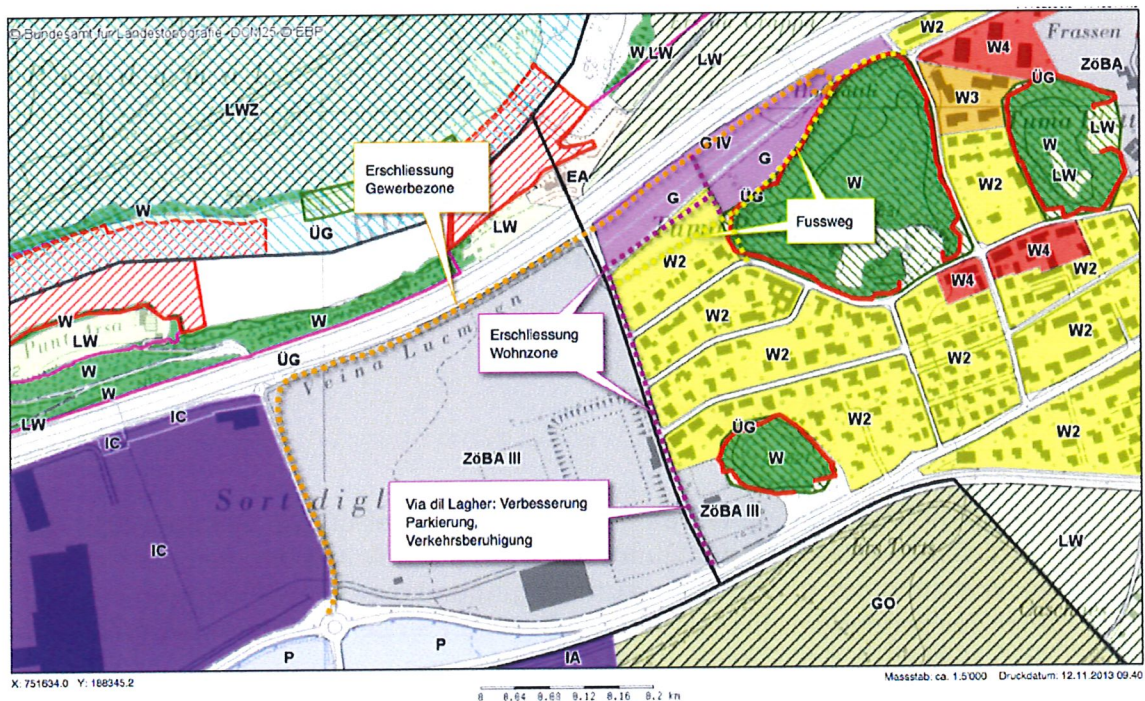


Abbildung 2: Erschliessungskonzept

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.

4.3 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 wurde. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt nach der Genehmigung des Quartierplans. 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.

5 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 15. September 2014 dem ARE zur Vorprüfung übermittelt. Am darauffolgenden Tag konnte die Planerin bereits eine Kurzbesprechung mit der Kreisplanerin durchführen und eine Optimierung der Vorlage vereinbaren. Das Resultat in Form der überarbeiteten Pläne der Gestaltung und Erschliessung wurde dem ARE umgehend wieder zugestellt. Zu den angepassten Plänen äusserte sich das ARE am 29. September 2014 dahingehend, dass sie genehmigungsfähig seien.

6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 12. September bis 12. Oktober 2014 durchgeführt. Dabei gelangten der Quartierplan und der Arealplan gleichzeitig zur Auflage. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Der Gemeindevorstand verabschiedet das Geschäft an seiner Sitzung vom 9. Januar 2015 zuhanden des Gemeinderats.

7 Beschluss Gemeinderat und Beschwerdeauflage

Der Gemeinderat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 26. Januar 2015 beraten und beschlossen.

Die Beschwerdeauflage des Arealplans dauert 30 Tage und fand vom 13. Februar bis zum 16. März 2015 statt. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Arealplanung einreichen.

8 Genehmigung Regierung

Der Arealplan wurde Ende Februar 2015 der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

8.1.2015 / 20.2.2015 / Ca