

Stadtgemeinde Ilanz

Teilrevision Ortsplanung Zentrum Bahnhof

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Grundlagen	3
2	Arbeitsweise und Ablauf.....	6
3	Änderungen des Zonenplanes	7
4	Änderungen des Generellen Gestaltungsplanes.....	8
5	Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes	9
6	Die Planungsmittel.....	10
7	Anpassungen nach Vorprüfung und Vernehmlassung.....	10
8	Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung.....	11

Anhang

Anhang 3: Auszug Vorprüfungsbericht ARE vom 1.09.2010

Beilage separat

Anhang 1: Gestaltungsstudie [REDACTED]

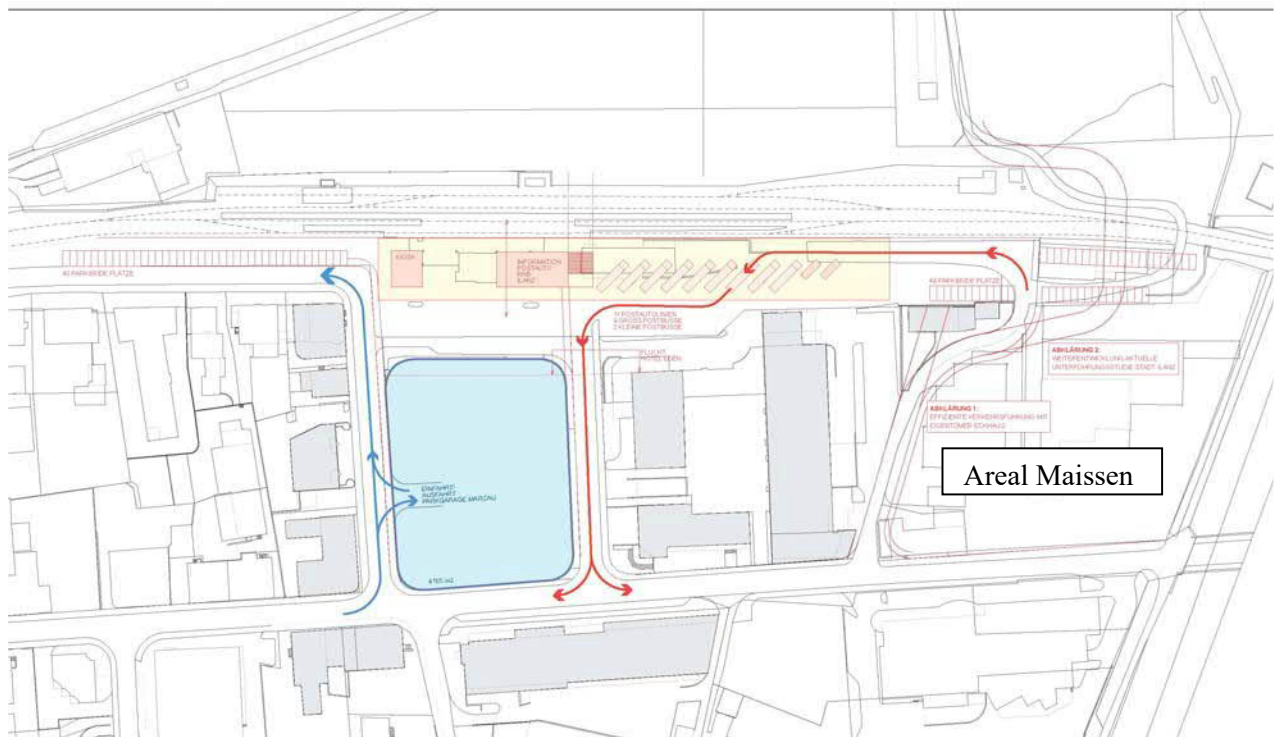
Anhang 2: Überbauungsprojekt „Marcou“ ([REDACTED])

1 Anlass und Grundlagen

Gemäss Generellem Gestaltungsplan der Stadt Ilanz muss für das Areal Bürger- und Postwiese bis und mit Bahnhofplatz und Stationsbauten RhB eine Gestaltungsplanung durchgeführt werden, bevor das Baugebiet als baureif beurteilt werden kann. Mit der Gestaltungsplanung muss insbesondere geklärt werden, wo die Freihalte- und Verkehrsflächen und wo die Baufenster angeordnet werden sollen. Im Jahr 2008 übernahm die [REDACTED] den Auftrag, die Voraussetzungen für die Baureife auf dem Bürger- und Postwiesenareal zu schaffen. Koordiniert mit den in diesem Zusammenhang entwickelten Ideen zur Schaffung eines „Zentrums“ mit einem vielfältigen Raumangebot für öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen, veranlasste die Stadtgemeinde vom [REDACTED] an verschiedenen strategischen Punkten Entwicklungsszenarien für das Siedlungsgebiet. Das Ergebnis für das Planungsgebiet:

PLANUNGSLIBERALISIERUNG MARCAU REGIONALZENTRUM ILANZ STRATEGIE "OFF SITE"

RHB FAHRGASTBEWEGUNGEN JÄHRLICH: 464'000
POSTAUTO FAHRGASTBEWEGUNGEN JÄHRLICH: 795'000
PARK&RIDE PLÄTZE: 89



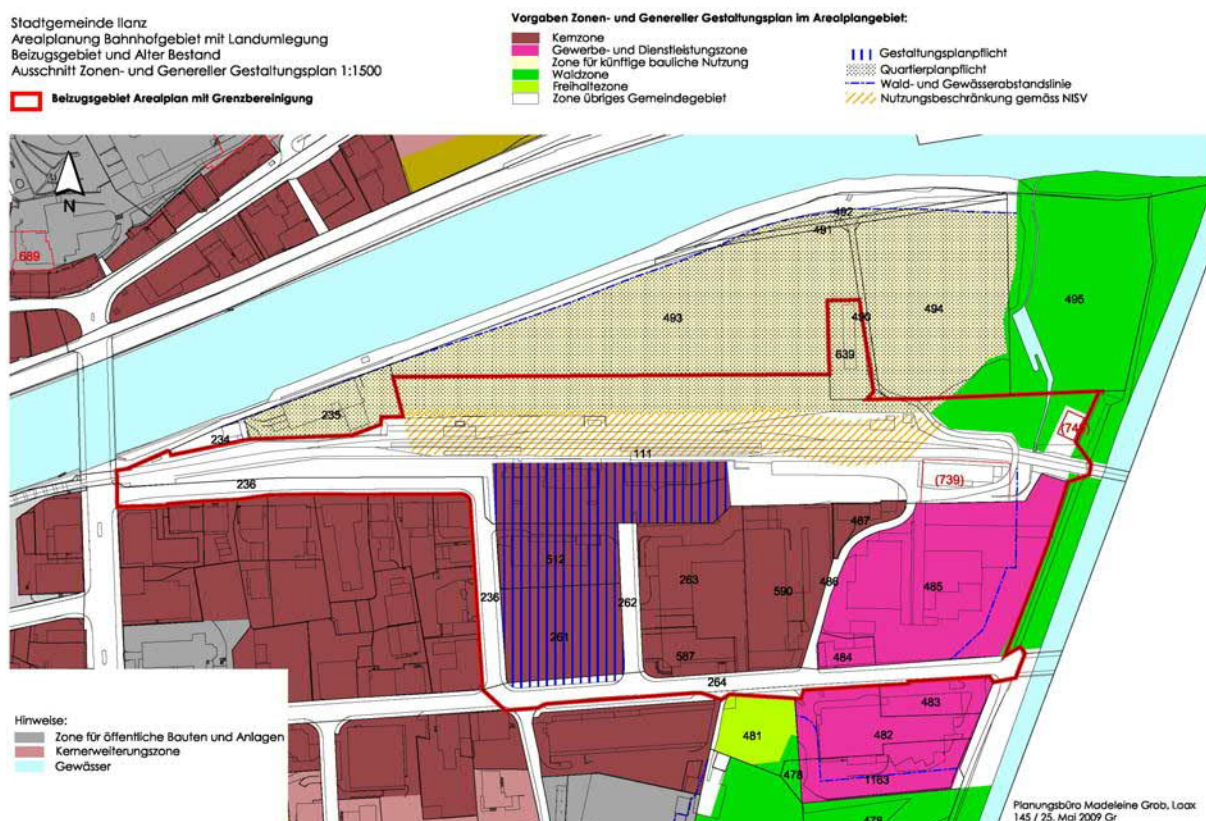
Die Idee der Baufenster und des neu vorgeschlagenen Postautoterminals mit Aufwertung des Bahnhofplatzes wurde sowohl vom Stadtrat als auch von den Initianten für das Projekt „Marcou“ befürwortet. Im Frühjahr 2009 reichte die [REDACTED] ihren Gestaltungsplan über dieses Gebiet ein. Für die Bebauung zeichnen die Architekten [REDACTED] und [REDACTED] aus Ilanz verantwortlich. Die verkehrsplanerischen Abklärungen sind vom [REDACTED] durchgeführt worden. Deren erläuternder Bericht liegt im Anhang 1 bei. Die Bebauungsstudie ist im Anhang 2 beigelegt.

Gleichzeitig wurden von der Grundeigentümerin des „Areal Maissen“ (siehe oben) Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Der Ansatz der [REDACTED]-Visionsstudie, hier die Erstellung einer Siedlung „Wohnen im Alter“ zu prüfen, war bereits früher aufgrund der Zonenordnung verworfen worden (Wohnanteil 30%). Zwischenzeitlich richteten die beauftragten Architekten [REDACTED] und [REDACTED] (Miteigentümer der angrenzenden Liegenschaft im Nordwesten) ihre Studien auf eine Grossüberbauung mit teilweise ähnlichen Nutzungen aus, wie sie auch im Projekt „Marcou“ vorgesehen sind. Wesentliches Merkmal der Projektstudie ist die Verlegung, der heute über die Via Mulin festgelegte Haupter-

schliessungsstrasse (künftige Erschliessung der Baulandreserven in Pendas), an die Bauzonengrenze im Osten des Areals Maissen.

Die Bebauungsstudie zeigte auf, dass die baugesetzlichen Vorgaben in der Gewerbe- und Dienstleistungszone mit einem maximalen Wohnanteil von 30 % problematisch ist. Aus der Höhendifferenz des Geländes zwischen Glennerstrasse und RhB ergibt bei drei Geschossen an der Glennerstrasse eine beträchtliche Mehrhöhe der rheinseitigen Fassade, was in der aktuellen Zone angezielt ist. Die Vorstudie zeigt auf, dass das vorgesehene Bauvolumen mittels Staffelungen ortsbaulich und gestalterisch gut eingepasst werden kann und so ein neuer Siedlungsabschluss definiert wird.

Im Sommer 2009 leitete die Stadtgemeinde ein Arealplanverfahren ein, um die Gestaltungsstudie „Marcau“ umzusetzen und die Vorgaben für die angezielte Nutzung im Areal Maissen zu schaffen. Das Planungsgebiet im Überblick



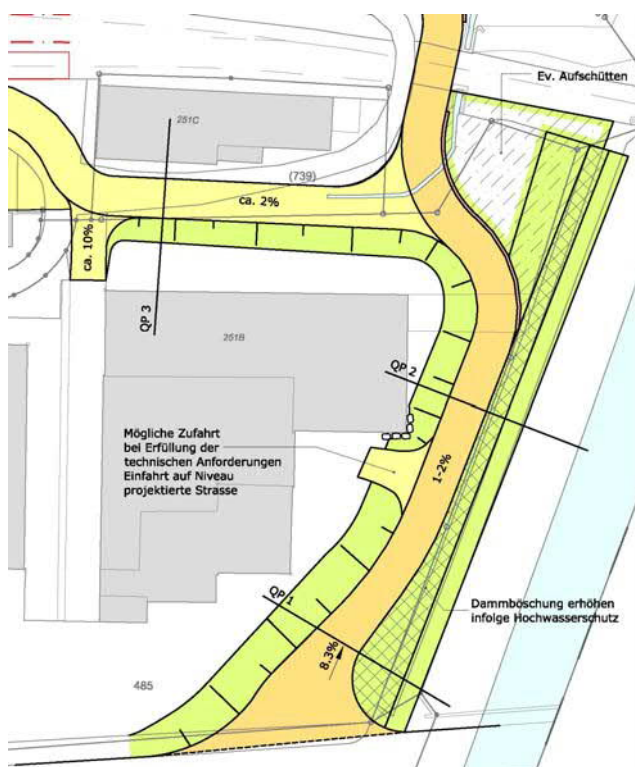
Als Grundlage mussten von der RhB die Projektvorgaben für den vorgesehenen Ausbau der Gleis- und weiteren Bahnhofinfrastrukturanlagen beschafft werden, wobei insbesondere die Verlegung des Postautoterminals und die anzupassenden Erschliessungsanlagen der Stadtgemeinde zu koordinieren waren. Das Projekt liegt soweit vor, dass die Umsetzung der stadtseitigen Projekte technisch machbar ist. Die RhB kann sich jedoch in keiner Weise verpflichten, bevor die Projektgenehmigung vom Bundesamt für Verkehr vorliegt. Diese ist für 2012 terminiert.

Als weitere Grundlage liess die Stadt vom [REDACTED] Erschliessungsvarianten für die künftige Sammelstrasse nach Pendas erarbeiten. Hierbei wurden auch die Belange der Werkleitungen berücksichtigt. Als Resultat kann heute festgehalten werden, dass für die Überquerung der RhB-Gleisanlagen nur eine Barrierenanlage, und keine Unterführung wie ursprünglich vorgesehen, in Frage kommt. Weiter ist die Verlegung der Sammelstrasse zum Glenner im Zusammenhang mit der Erhöhung des Wuhrs und abgestimmt auf ein Bebauungsprojekt für das Areal Maissen, eine realistische Lösung. Das Wuhr muss aus gewässerschutzrechtlichen Gründen im Zusammenhang mit einer neuen baulichen Nutzung auf dem Areal Maissen zwingend erhöht werden. Falls keine Gesamtbe-

bauung im Sinne der vorliegenden Studien vom [REDACTED] realisiert werden könnte, weist eine gegenüber dem aktuellen Generellen Erschliessungsplan leicht modifizierte Strassenführung über die Via Mulin erhebliche Vorteile auf. In dieses Trasseee müssen auch alle Werkleitungen sowie der eingedolte Bach - heute unter den Bauten auf dem Areal Maissen - verlegt werden.

Damit gestaltete sich die materielle Ausgestaltung der Folgeplanung einerseits immer komplexer und es ergaben sich immer erheblichere Abweichungen gegenüber der rechtskräftigen Grundordnung. Am 22. April 2010 fand deshalb eine Koordinationssitzung mit betroffenen kantonalen Ämtern statt. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst (ersetzt eine Aktennotiz):

- Anstelle des Arealplanes ist eine Teilrevision der Ortsplanung und darauf abgestimmt ein Quartierplan zu erarbeiten. Das Einleitungsverfahren für den Arealplan ist auch für das Quartierplanverfahren gültig.
- Die sich abzeichnenden Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit der Landsicherung für die städtischen Erschliessungsanlagen auf dem Grundeigentum der [REDACTED] sind zulässig (Verlegung Postautoterminal, Strassenflächen). Auch die optionale Beibehaltung des bestehenden Busterminals auf dem Postplatz ist sinnvoll und möglich.
- Eine Aufhebung der Gewerbe- und Dienstleistungszone mit Zuweisung zur Kernzone zur Schaffung eines zusammenhängenden Baubereiches im Sinne der Studie [REDACTED] kann begründet werden.
- Einer Verlegung der Sammelstrasse nach Pendas an den Waldrand (kombiniert mit Wuherrhöhung) stehen keine Ausschlussgründe entgegen. Die Anforderungen des Gewässerraumes und die Belange des Waldes können erfüllt werden.



- Eine temporäre Rodungsbewilligung wird projektbezogen (Rodungsverfahren mit dem Baubewilligungsverfahren) in Aussicht gestellt. Es gelten die minimalen Wald- und Gewässerabstände gemäss KRG im Baugebiet.
- Die aktuelle Linienführung der geplanten Sammelstrasse kann mit der notwendigen Modifizierung im Generellen Erschliessungsplan beibehalten werden. Es ist jedoch zu beachten,

dass nur eine der beiden Sammelstrassenvarianten zur Ausführung kommen kann. Diesbezüglich bestehen Einschränkungen seitens des Tiefbauamtes.

- Nach Realisierung der Wuhrerhöhung muss die Gefahrenzonenausscheidung revidiert werden. Das Areal Maissen liegt heute in der Gefahrenzone II.
- Die Verlegung der Bacheindolung aus dem Baufenster des Areals Maissen ist zulässig, nachdem keine Alternativen gegeben sind. Die Verkürzung des offenen Bachlaufes löst eine Pflicht für angemessene Ersatzmassnahmen aus. Die von der Strassenbaute abgetrennte Bauzonenfläche vor dem Bahndamm (nicht bebaubar infolge rechtskräftiger Baubeschränkungen) ist für diesen Zweck zu reservieren. Im Zusammenhang mit dem Ausführungsprojekt ist die Ersatzmassnahme zu konkretisieren. Hierbei kommt auch eine Verlegung auf die gegenüberliegende Seite des Bahndammes in Frage, wenn sich hier geeignete Aufwertungsmassnahmen am Bachlauf realisieren lassen.
- Die Eigentumsverhältnisse an der Bacheindolung sind zu klären. Die Leitungen können durchaus privat sein, auch wenn das Gewässer öffentlich ist.
- Projektbezogen werden nach Bedarf im Zusammenhang mit Grossüberbauungen Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen sein. Den Aspekten Parkierung, Lärm, Luft wird von den Bauherrschaften im Baubewilligungsverfahren entsprechend Beachtung zu schenken sein. Die Gestaltungsstudie der [REDACTED] im Anhang 1 enthält bezüglich Verkehrsaufkommen usw. die erforderlichen Nachweise. Beim Standort auf dem Areal Maissen werden diese Nachweise allenfalls auch unter Berücksichtigung der Folgenutzungen im heutigen Migrosgebäude zu erbringen sein. Die Migros muss 2013 neue grössere Räumlichkeiten beziehen und zieht sowohl den Standort „Marcou“ als auch das Areal Maissen in Betracht, wenn geeignete Vorgaben gegeben sind.

Aufgrund dieser Resultate hat der Stadtrat die Durchführung dieser Teilrevision der Ortsplanung beschlossen. Diese Vorgespräche ersetzen zwar nicht das ordentliche Vorprüfungsverfahren. Es gibt aber hinreichende Sicherheit für die inhaltlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten der Teilrevision und des Quartierplanes. Da die Migros ihr neues Gebäude im Jahr 2013 beziehen muss, ist ein speditiver Planungsablauf von grösster Bedeutung. Der Inhalt der Quartierplanung muss im Detail auf die neuen Vorgaben abgestimmt sein, da das Festsetzungsverfahren infolge der Abhängigkeiten parallel durchgeführt werden muss.

Im Februar 2011 wurden die Teilrevision und ein darauf abgestimmter Entwurf des Quartierplanes gleichzeitig öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Eingaben wurde die Teilrevision überarbeitet. Auf die materiellen Belange wird in den Kapiteln 3-5 eingegangen. Da der Stadtrat nicht zu allen Forderungen im Sinne der Einsprecher entscheiden konnte, muss in einem ersten Schritt die Grundordnung bereinigt werden. Die Bearbeitung der Folgeplanung wird bis zum Vorliegen einer gesicherten Grundordnung zurückgestellt. Materielle Änderungen gegenüber der 1. Auflage sind in fetter Schrift hervorgehoben. Formelle Anpassungen erfolgen ohne spezielle Hinweise. Ergänzungen aufgrund der 2. Auflage sind in fetter und kursiver Schrift dargestellt (siehe auch Kapitel 8).

2 Arbeitsweise und Ablauf

Die ortplanungsrelevanten Inhalte der bisherigen Entwürfe für den Arealplan wurden in eine Änderung

- des Zonenplanes
 - des Generellen Gestaltungsplanes
 - des Generellen Erschliessungsplanes
- ergänzende Bestimmungen im Baugesetz

umgesetzt. Die Akten der Teilrevision wurden vom Stadtrat am 3. Mai 2010 verabschiedet und dem Amt für Raumentwicklung anschliessend zur Vorprüfung eingereicht. Die Eigentümer im Beizugsgebiet der Arealplanung wurden am 29. April 2010 über die Verfahrensänderungen und über die konzeptionellen Inhalte der Planungen informiert. Während des Vorprüfungsverfahrens wurde der Quartierplan vollständig erarbeitet. Den Eigentümern wurde die Möglichkeit zu Mitwirkung gegeben (Vernehmlassung). Ende Juli lag der Vorprüfungsbericht vor. Die Teilrevision wurde in der Folge angepasst und der Quartierplan im Entwurf erarbeitet. Im Februar 2011 erfolgte die Mitwirkungsaufgabe gleichzeitig mit der Auflage des Entwurfs der Folgeplanung (mit entsprechendem Vorbehalt bei allfälligen Änderungen der Grundordnung). An einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung konnten sich Betroffene und Interessierte über den Inhalt der Teilrevision und wesentliche Bezüge zur Folgeplanung informieren lassen. Aufgrund der Eingaben wurde die Teilrevision der Ortsplanung konzeptionell überarbeitet. Die Mitwirkungsaufgabe wird im Mai 2011 wiederholt.

3 Änderungen des Zonenplanes

Aus der Grenzbereinigung im Quartierplan ergeben sich verschiedene kleine Zonenbereinigungen. Betroffene Flächen werden parzellenweise gesamthaft der Revision unterstellt, da die Kleinstflächen nicht darstellbar sind.

~~Für die neue Linienführung der Via Mulin wird die Strassenparzelle ausparzelliert und der Zone Übriges Gemeindegebiet zugeteilt. (enfällt)~~

Der Bereich des neu geplanten Postautoterminals wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es soll nach Möglichkeit eine Überdeckung - allenfalls mit Hochbau im Sinne der Gestaltungsstudie Marcau - realisiert werden. Allerdings stehen aus heutiger Sicht die nötigen Mittel für diese Vorhaben in ungünstigem Verhältniss zu einer zu erwartenden Wertschöpfung. Die ■■■ beurteilt den Standort für Hochbauten aus diesem Grund als nicht realistisch. Die Stadtgemeinde teilt diese Meinung. Die Empfindlichkeitsstufe der ZöBA wird um eine Stufe erhöht (gleiche Stufe wie die umliegenden Zonen beim Bahnhof).

Der Bahnhofplatz und jene Parzellenteile der ■■■ Liegenschaft die von der Stadt ganz oder teilweise für Erschliessungsanlagen beansprucht werden müssen, werden der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Im Rahmen der Realisierung wird die Landerwerbsmöglichkeit so projektbezogen sichergestellt.

Die Gewerbe- und Dienstleistungszone wird in die Kernzone umgeteilt. Die Liegenschaft Curschellas liegt bereits in der Kernzone. Für die Gesamtbebauung werden so einheitliche, baugesetzliche Vorgaben geschaffen. Die Mehrhöhe der Kernzone lässt im abfallenden Gelände entlang der Glennerstrasse eine ortsbaulich angepasste Bebauung zu. Die Stadtgemeinde hat mit der Gesamtrevision 2005 die Wohnbauzonen auf das zulässige Mass reduziert. Mit der Aufhebung des maximalen Wohnanteil von 30% werden die Reserven wieder etwas erhöht. Dies ist jedoch mit den zwischenzeitlich realisierten Neubauten ohne weiteres kompensiert. Mit der Umzonung soll und könnte bei Bedarf auch ein alternatives Nutzungskonzept wie „Wohnen im Alter“ wieder vertieft geprüft werden, sollte sich das aktuelle Projekt nicht realisieren lassen. Aus Sicht der Stadtgemeinde Illanz ist mit diesen Vorteilen eine Umzonung gerechtfertigt und sinnvoll.

Auch das Erschliessungsstrassenteilstück (heute Via Mulin) im vorgesehen Baufenster wird neu dieser Bauzone zugewiesen. So wird sichergestellt, dass die Voraussetzungen für die Gesamtüberbauung zwischen den Eigentümern geschaffen werden können. ~~Sollte dies scheitern, bleibt dieser Parzelle die Erschliessungsfunktion der anstossenden Liegenschaften als Privatstrasse erhalten. Das Teilstück wird den berechtigten Parzellen im subjektiv dinglichen Miteigentum zugeteilt werden (Quartierplan). (enfällt)~~

Das für die Erhöhung des Wuhrs, unabhängig von einer neuen Strassenbaute, benötigte Land wird der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Der Landerwerb für die Sammelstrasse erfolgt pro-

jektbezogen nach Bedarf und gestützt auf das ausgeführte Werk. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Ilanz und der Grundeigentümerin wird vor der Beschlussfassung zur Ortsplanung abgeschlossen.

Die Parzelle Nr. 639 gehört dem [REDACTED]. Sie ist baulich genutzt (Regenklärbecken und weitere Infrastrukturen der Entwässerung). Technisch bedingt sind kaum Änderungen möglich oder zu erwarten, wenn das Reservebaugebiet in Pendas dereinst eingezont wird. Mit dieser Revision wird sie deshalb von der Zone für künftige bauliche Nutzung in die Zone für öffentliche Anlagen umgeteilt.

4 Änderungen des Generellen Gestaltungsplanes

Nach Abschluss dieser Teilrevision und mit dem Quartierplan ist das Baugebiet beim Bahnhof baureif. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. **Neue Festsetzungen an ihrer Stelle sind:**

a) Platzbereich

Der Bahnhofplatz soll in seiner Funktion als Aufenthalt- und Begegnungsort gestärkt werden. Die Festsetzung ist in Art. 80 Abs. 8 ergänzt. Die Nutzung durch den öffentlichen Verkehr (Postautobetrieb) bleibt dabei ausdrücklich vorbehalten und ist bei baulichen und gestalterischen Massnahmen zu berücksichtigen. Die Bestimmung in Art. 80 wird entsprechend leicht präzisiert.

b) Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Für alle Flächen in der Kernzone wird neu die Pflicht zur Gestaltungsberatung festgesetzt. Da weder die Realisierung des Projektes marcau noch eine Gesamtbebauung im Bereich Areal Maissen mit der Grundordnung verbindlich vorgeschrieben oder gesichert sind, will die Stadt die ortsbauliche Entwicklung im Rahmen von Bauvorhaben frühzeitig und mit fachlich kompetenter Unterstützung begleiten. Die Zonenvorschrift der Kernzone ist bereits auf diesen Ansatz ausgerichtet. Die heute heterogene Bebauung mit dem einzigen Hochhaus in Ilanz und daneben teils stark unternutzten Liegenschaften, soll sich mit hoher Nutzungsintensität als städtischer Zentrumsbereich entwickeln. Die Regelung wird im Baugesetz Art. 80 Abs. 11 ergänzt.

c) Baubeschränkung für die ZöBA (optionales Postautoterminal)

Soweit das optionale Postautoterminal nicht in der bisherigen Kernzone liegt, wird die bauliche Nutzung in der neuen ZöBA auf einen offenen, überdeckten Unterstand für die Fahrzeuge beschränkt. Die Regelung wird in Art. 80, Abs. 9 ergänzt. (Hinweis: Für die bestehenden Bauten gilt der Besitzstand gemäss Art. 81 KRG; sie sind von der Baubeschränkung nicht betroffen.)

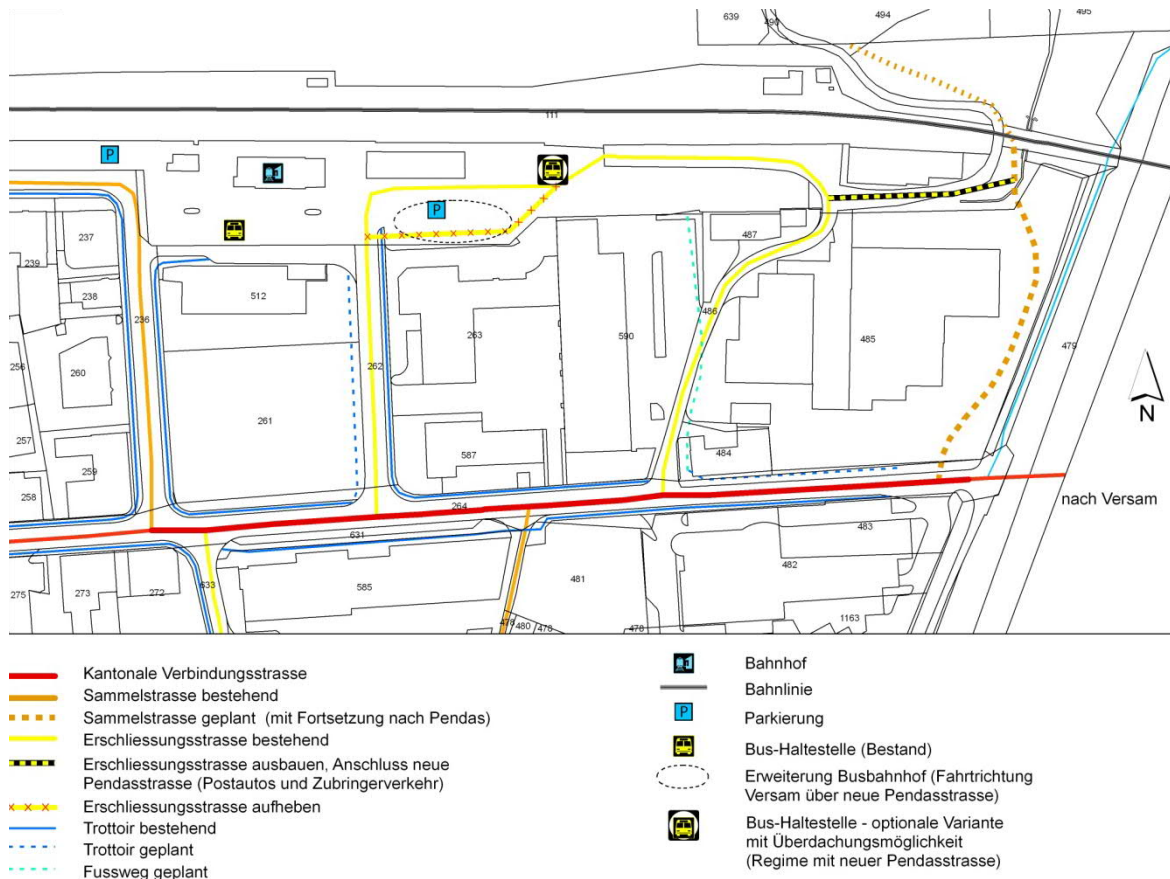
d) Höhenbeschränkung

Falls keine Gesamtbebauung des Areals Maissen mit der Liegenschaft Nr. 487 zustande kommt, gilt eine Höhenbeschränkung zulasten Parz. Nr. 485 gegenüber Parz. Nr. 487. Die belastete Fläche (präzisierende Darstellung und Formulierung in Art. 80 gegenüber der 2. Mitwirkungsaufgabe) stellt sicher, dass die Verhältnisse betreffend Wohnhygiene und Energie (Solaranlage) im Umfang der bisher geltenden Grundordnung gewahrt bleiben. Die Regelung zur Höhenbeschränkungslinie ist in Art. 80 Abs. 10 ergänzt.

Die bestehende Baulinie im Areal Maissen wird aufgehoben. Es gelten die Abstandsvorschriften des KRG (10 m Wals- resp. Gewässerabstand). Allenfalls ist die Genehmigung der Aufhebung zu sistieren, bis die Erhöhung des Wuhrs abgeschlossen ist.

5 Änderung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP)

a) Konzept für den motorisierten Verkehr



Postautoverkehr:

Am bestehenden Standort unverändert über den Bahnhofplatz; bei einer allfälligen Erweiterung allenfalls mit Verlegung der Postautos Richtung Versam (Wegfahrtrichtung über neue Pendasstrasse)

Am optionalen Standort über die Erschliessungsstrasse Parz. Nr. 262 und über die neue Pendasstrasse (weitgehende Freihaltung Bahnhofplatz bis auf Ausnahmefälle)

Motorisierter Individualverkehr:

Künftiges Verkehrsaufkommen nach Pendas sowie Hauptverkehr aus dem Areal Maissen über die neue Pendasstrasse (wesentliche Entlastung der Via Mulin)

Internes Erschliessungsstrassennetz wie bisher für die Anstösser (Zubringerverkehr Eden Montana, Wäscheria, Liegenschaft Curschellas und Areal Maissen) und für die Nutzung des Park&Ride. Bei Bedarf kann die Via Mulin als Sackgasse (ohne Zufahrtsmöglichkeit von Norden) von unzulässigem Durchgangsverkehr freigehalten werden.

Option Gesamtbebauung Areal Maissen und Liegenschaft Curschellas:

Die Stadt bietet Hand für eine Begradigung der Via Mulin mit verbesserter Verbindung vom Bahnareal im Norden und der Glennerstrasse, wenn sich die drei Anstösser auf eine Lösung einigen können.

nen (neues Erschliessungsstrassentrassee mit Fussweg im Bereich der geplanten Fusswegverbindung).

b) Festsetzungen

Entlang der RhB-Gleisanlage ist der Holzverlad zwischenzeitlich aufgehoben. Diese Fläche soll neu für die Parkierung genutzt werden. Damit wird Ersatz für den Verlust im Bereich des heutigen P&R geschaffen, soweit dieser infolge neuer Strassen usw. unvermeidbar ist.

Das neue Postautoterminal wird neben dem bestehenden Standort im GEP ergänzt (optional).

Die **Linienführung** Variante der neuen Sammelstrasse nach Pendas wird ergänzt.

~~Die Linienführung der bisher geplanten Anlage wird leicht modifiziert und beibehalten. Es darf nur eine der Varianten realisiert werden. (enfällt)~~

Das Netz der Erschliessungsstrassen wird gemäss den neuen Erkenntnissen angepasst. **Die Via Mulin bleibt als Erschliessungsstrasse unverändert bestehen (keine neue Festsetzung). Die Verbindung zur neuen Pendasstrasse wird auszubauen sein. Auf die Parallelführung im Bereich des P&R kann verzichtet werden.** Zwei geplante Trottoirs **und eine neue Fusswegverbindung (Via Mulin-Bahnhofareal) werden zur Vervollständigung des Fusswegnetzes** ergänzt.

(Der Plan bleibt gemäss 2. Mitwirkungsaufgabe unverändert.)

6 Planungsmittel

Die Änderungen des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes werden im Plan Nr. 145_TR.ZGP Zonen- und Genereller Gestaltungsplan dargestellt. Im Rahmen der Nachführung der Pläne des Siedlungsgebietes werden die Elemente wieder separiert werden.

Die Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes - Verkehr werden im Plan 145_TR_GEPV dargestellt.

Die ergänzenden Bestimmungen in Art. 80 werden mit einer Änderung des Baugesetzes erfasst.

7 Anpassungen nach Vorprüfung und Vernehmlassung

(Vorbehalten sind die weiteren Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe gemäss Kap. 3 -5)

Am Aufgrund der Vernehmlassung und verschiedener Gespräche mit Grundeigentümern werden folgende Anpassungen an der Grundordnung vorgesehen:

Als künftige Erschliessungsstrasse nach Pendas wird nur die Variante entlang des Glenner weiterverfolgt. Die Via Mulin wird bis zum Bahnhofareal verlängert und als Erschliessungsstrasse beibehalten (Zufahrt Wäscheria, Parz. Nr. 485 und 487). Sie wird vorallem dem Langsamverkehr dienen.

Die Änderung des Zonenplanes auf den Parz. Nr. 484 und 485 wird belassen um eine Gesamtbebauung vom Areal Maissen mit Einbezug der Liegenschaft Curschellas zu ermöglichen, obwohl die Realisierung der Projektstudie [REDACTED] gemäss Ziffer 1 zur Zeit nicht sichergestellt ist. Flankierende Massnahmen werden mit der Folgeplanung getroffen.

Gegenüber dem Waldareal wird eine Waldabstandlinie festgelegt.

Für das Genehmigungsverfahren wird der Regierung für das Projekt Marcau ein Lärmgutachten von den [REDACTED] und [REDACTED] mitgeliefert, wie dies im Vorprüfungsbericht gefordert wird. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die massgeblichen Bedingungen (Anforderungen Art. 9 LSV) eingehalten sind.

Für das Areal Maissen kann kein projektbezogenes Lärmgutachten erstellt werden, da kein konkretes Projekt vorliegt. Die Lärmsituation muss im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch hier bestehende Bauzonen betroffen sind.

Die Vorgaben für eine bauliche Nutzung der [REDACTED] Liegenschaft im Bereich des Bahnhofgebäudes werden von der Stadt nicht eingeschränkt (keine Schutzvorkehrungen für das bestehende Bahnhofgebäude). Es bleibt der Eigentümerin überlassen, das Anliegen der Denkmalpflege betreffend allfälligen Erhalt der bestehenden Bausubstanz im Rahmen ihrer Planungen zu prüfen.

Im Weiteren werden die Planungsmittel in formeller Hinsicht überarbeitet. Das Bezugsgebiet der Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes wird angepasst, wobei die Revision in diesem Bereich nun umfassend ist und alle bisherigen Festlegungen ersetzt. Hierbei wird auf die Festsetzung der Auflage betreffend Strassenraumgestaltung im Bereich der Parz. Nr. 111T und 236 im Einmündungsbereich in die Via Centrala verzichtet. Für die Auflage betreffend Gestaltung des Bahnhofplatzes wird in Artikel 80 des Baugesetzes der Absatz 8 ergänzt.

Die Quartierplanpflicht für das Areal Pendas bleibt bestehen (wird nicht tangiert). Die [REDACTED] Parzelle und die Liegenschaft des [REDACTED] mit Regenklärbecken usw. sind sowohl im Perimeter der laufenden Folgeplanung als auch im Perimeter der Folgeplanpflicht für das Gebiet Pendas enthalten. Das ist sachlich richtig und notwendig, da in beiden Folgeplanungen auf die technischen Erfordernisse der bestehenden und geplanten Anlagen auf diesen Grundstücken Rücksicht genommen werden muss.

Auf eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes - Werkleitungen wird verzichtet. Die notwendigen Festlegungen können im Quartierplan getroffen werden. Damit wird die Übersichtlichkeit des verbleibenden Generellen Erschliessungsplanes - Verkehr verbessert.

Für die Mitwirkungsaufgabe und die Genehmigung steht die vollständig bereinigte Datenbank der aktuellen Ortsplanung zur Verfügung. Sie wurde zwischenzeitlich vom [REDACTED] ergänzt.

Die Hinweise des Vorprüfungsberichtes im Hinblick auf die Baubewilligungsverfahren sind im Anhang beigelegt (Auszug Vorprüfungsbericht).

8 Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung

Änderungen infolge der 1. Mitwirkungsaufgabe:

Siehe Bemerkungen in Kapitel 1 und Änderungen Kapitel 3 -5. Die Änderungen und Ergänzungen aus der 1. Mitwirkungsaufgabe sind in fetter Schrift ersichtlich.

Änderungen infolge der 2. Mitwirkungsaufgabe:

Die textlichen Änderungen infolge der 2. Mitwirkungsaufgabe sind in den Kapiteln 3-5 zusätzlich in kursiver Schrift dargestellt. Im Rahmen der zweiten Auflage sind nur Präzisierungen vorgenommen worden, die keine materielle Änderung gegenüber der aufgelegten Vorlage bedeuten. Insbesondere wurde im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan ein Hinweis auf die bereits rechtskräftig eingeleitete Folgeplanung ergänzt. Sobald die Teilrevision rechtskräftig abgeschlossen ist, müssen die weiteren Belange für die Baureifmachung gemäss Einleitungsbeschluss geregelt werden.

Zusammenfassend sind im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben vom Stadtrat folgende, wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zuhanden der beschlussfassenden Einwohnergemeindeversammlung vorgenommen worden:

- Verzicht auf die Option „neue Pendasstrasse“ über die Via Mulin
- Ergänzung Höhenbeschränkung Teilbereich Areal Maissen
- Ergänzung Baubeschränkung für den Teil der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der bisher nicht einer Bauzone zugewiesen war (nur eingeschossige Bauten zulässig)
- Pflicht zur Begleitung von Bauvorhaben in der Kernzone (im Bearbeitungsgebiet) durch eine unabhängige Gestaltungsberatung.

Mit den Anpassungen werden auch Anliegen einzelner Grundeigentümer berücksichtigt. Der Stadtrat beurteilt dies auch als wohlwollendes Entgegenkommen und hofft, dass die neue ortsplanerische Grundlage nun schnellstmöglich soweit abgeschlossen werden kann, dass die ausgesetzten Arbeiten an der Folgeplanung fortgesetzt werden können. Er hat die bereinigte Vorlage am 22. August definitiv für die beschlussfassende Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet. Die Einwohnergemeinschaft hat die Vorlage am 7. Oktober 2011 beschlossen.

Laax, den 3./23.08.2011/20.10.2011

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob