

GEMEINDE IGIS

Revision des Quartierplans Blütenweg mit Erlass eines Arealplans nach Art. 46 KRG für QP-Teilgebiet West

A Allgemeines

1. Ausgangslage

Der Quartierplan Blütenweg datiert vom 21. Mai 1987, erfasst die Parzellen Nr. 613, 614, 615, 616, 617, 618, (619 Erschliessung) und 1591 und ist mit der in der Grundordnung (GGP) mit einer Quartierplanpflicht belegten Fläche (Perimeter) deckungsgleich.

Das Quartierplangebiet ist der Kernzone und mit einem kleineren Teil im Südwesten der Wohnzone W4 zugeordnet.

Im Bereich der Bahnhofstrasse und der Deutschen Strasse gelten die Bestimmungen des nachträglich erlassenen Generellen Gestaltungsplans für die Kernzone Landquart (Grundordnung).

2. Beweggründe für den Quartierplan 1987

Eine gemischte Nutzung mit relativ hohem Wohnanteil war Hauptgrund für die Privilegierung des Quartierplangebietes mit einer grossen Ausnützung. Die Nutzungsintensität war auf das damalige Projekt einer Überbauung von Parzelle Nr. 615 ausgerichtet.

B Revision

In den rund 20 Jahren seit Erlass des Quartierplans ist einzig die Parzelle Nr. 615 überbaut worden, was aufzeigt, dass der Quartierplan mit seinen Bestimmungen nicht mehr den inzwischen veränderten Bedürfnissen entspricht. Diese Tatsache hat zu einer mangelnden Negoziabilität des Bodens geführt.

Am 12. März 2001 sind die Bestimmungen über die Kernzone revidiert worden. Der in diesem Zusammenhang erlassene Generelle Gestaltungsplan verlangt entlang der Hauptstrassen eine Nutzung mit urbanem Charakter (Boulevard) mit einer Strassengestaltung und Regelung des ruhenden Verkehrs.

Der Quartierplan kann somit gestützt auf Art. 95 des Baugesetzes der Gemeinde Igis (BauG) und Art. 53 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) aufgehoben oder abgeändert werden.

Da der Quartierplanperimeter nach Zonenplan vorgegeben ist und weil der nach den geltenden Quartierplanbestimmungen überbaute Teil (Parzelle Nr. 615) mit seinem dominanten Gebäude eine gewisse präjudizielle Wirkung hat, wird der Quartierplan den heutigen Bedürfnissen angepasst und revidiert. Die Ausnützung orientiert sich an der ursprünglichen Überbauungsdichte, wobei sie aber neu an gestalterische Vorgaben geknüpft ist.

Die Grundeigentümer im Quartierplangebiet sind seit Beginn angehört und in die Revisionsarbeiten miteinbezogen worden (kooperative Planung). Ihre Anregungen und Wünsche sind in die Revision des Quartierplanes eingeflossen.

Die Struktur der Überbauung mit den verschiedenen Baufenstern ist das Ergebnis zahlreicher Studien, Planskizzen, Modellfotos und Besprechungsprotokollen, die unter lit. F aufgeführt sind (Anhang 1).

C Nutzungskonzept

Es kann zwischen einer Überbauung nach Normalbauweise und einer Überbauung mit Gestaltungsplanung gewählt werden.

1. Normalbauweise

Die Quartiergestaltungspflicht beschränkt sich auf die Erschliessungsvoraussetzungen und die Gestaltung entlang der beiden Hauptstrassen (Bahnhofstrasse und Deutsche Strasse) gemäss rechtskräftigem Generellem Gestaltungsplan.

Es gelten die Bestimmungen für die Kernzone und die Wohnzone W4 mit der Möglichkeit eines Ausgleichs der Überbauungsdichte (Ausnützung) gestützt auf den Arealplan im Quartierplangebiet West.

- Ausnützungsziffer 1.2 - (5 Geschosse / Hülle mit maximalem Profil)
- Wohnzone W4 Ausnützungsziffer 0.7 - (4 Geschosse / Hülle mit maximalem Profil)

Das Mass der Nutzung wird auf der Stufe Quartierplan endgültig festgelegt. Strassenüberbauungslinien und Strassenüberbauungsbereiche sind zu beachten. Die Erschliessung ist für das jeweilige Teilgebiet aufzuzeigen. Die Elemente des öffentlichen Raums sind nachzuweisen.

2. Gestaltungsplanung

Es gelten die Bestimmungen für die Normalbauweise. In der Kernzone kann ein Bonus von 0.2 gewährt werden, wenn die Überbauung besondere gestalterische Qualitäten aufweist. Die Mehrnutzung (Bonus von 0.2) gilt nur für eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistungen etc.).

3. Weitere Bestimmungen

Die Gebäudegrundflächen (Baufenster) und die maximalen Gebäudehöhen (Hülle mit maximalem Profil) sind abschliessend festgelegt. Die bisher den einzelnen Parzellen zugewiesenen Überbauungsziffern sind aufgehoben. Im Teil Ost kann die bauliche Ausnützung übertragen werden.

D Quartierplan Ost und West

Das Quartierplangebiet wird in zwei Teile aufgeteilt. Im Teil West ist zeitlich parallel das Arealplanverfahren durchzuführen.

E Arealplan

Um auf die nachgewiesenen Bedürfnisse einer einheitlichen Überbauung mit Siedlungserneuerung im Rahmen einer Gebietsplanung zu reagieren, werden die unterschiedlichen Nutzungsarten im Teil West mit Arealplan nach Art. 46 KRG gegliedert.

Das Gebiet Teil West ist nach geltendem Zonenplan zwei Zonen zugeordnet, wobei die grössere Fläche in der Kernzone Landquart (Art. 25 BauG) und die kleinere Fläche in der Wohnzone W4 (Art. 26 BauG) liegt.

Für die Art der Nutzung gelten die Zonenvorschriften gemäss Baugesetz (Art. 25 Kernzone Landquart und Art. 26 Abs. 2 Wohnzone W4). Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den Zonenvorschriften, ergänzt durch die Quartierplanbestimmungen gemäss lit. C (Nutzungskonzept). Die Nutzungsdichte ist über das gesamte Arealplangebiet einzuhalten.

F Pläne

- Blütenweg Landquart. Arealplan/ Quartierplan Revision 2007 Baubestimmungen, Maßstab 1 : 200. 08/2007.
- Blütenweg Landquart. Arealplan/ Quartierplan Revision 2007 Erschliessung/ Verkehr, Maßstab 1 : 200. 08/2007.

G Materialien

Für die Beurteilung der einzelnen Bauprojekte sind nachfolgende Materialien richtungsweisend:

- Studien zur Struktur der einzelnen Baufenster
- Skizzen der Besprechungsergebnisse
- Modellfotos

(Anhang 1)

- Übersicht der Daten und Flächen

(Anhang 2)

H Dienstbarkeiten

Die privatrechtlichen Vereinbarungen in Form von Grunddienstbarkeiten (Grenzbaurechte und Näherbaurechte etc.) die Parzellen 613, 614 und 615 betreffend werden mit Rechtskraft des Quartierplans aufgehoben und im Grundbuch gelöscht.

I Verfahren

Die Revision des Quartierplans und die Arealplanung nach KRG werden mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 23.8.2007 gleichzeitig öffentlich aufgelegt. Der Arealplan geht zur Vorprüfung an die zuständigen kantonalen Stellen.

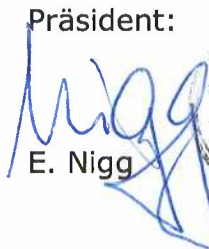
Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über die Revision des Quartierplans. Das Verfahren richtet sich nach den Art. 51 bis 54 KRG.

Der Gemeindevorstand ist frei, einzeln über die Revision des Quartierplangebietes Ost oder West zu entscheiden. Für den Erlass des Quartierplans West ist die Genehmigung des Arealplans durch die Regierung vorbehalten.

K Öffentliche Auflage

- a Die Revision des Quartierplanes Blütenweg und der Arealplan lagen vom 14. September 2007 bis 14. Oktober 2007 öffentlich auf.
- b Der Teil Ost ist durch Beschluss des Gemeindevorstandes vom 01. November 2007 genehmigt worden.

Gemeindevorstand Igis

Präsident:  E. Nigg

Gemeindeschreiber:  F. Niggli



- c Der Arealplan und der Teil West sind durch Beschluss des Gemeindevorstandes vom 15. November 2007 und

durch Beschluss der Regierung

vom 29. Januar 2008, und

Protokoll Nr. 83, genehmigt worden.