

Anpassung öffentlicher Quartierplan Blütenweg 2023

Erläuterungsbericht – Erlass Gemeindevorstand

1. Ausgangslage

Quartierplan Blütenweg 1987

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes der damaligen Gemeinde Igis vom 21. Mai 1987 wurde der Quartierplan «Blütenweg» genehmigt. Dieser umfasste die Parzellen Nrn. 613, 614, 615, 616, 617, 618, 1591 und 1974 (Parzellierung im Vergleich zur damaligen Ausgangslage teils geändert). Der Perimeter des Quartierplans umfasst einen Bereich zwischen der Bahnhofstrasse, der Zollstrasse und der Kantonsstrasse, welcher im rechtskräftigen Zonenplan als Kernzone, sowie teilweise als Wohnzone 4 festgelegt ist. Einige Restflächen (Strassenflächen) sind dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Der Zweck der Quartierplanung von 1987 war unter anderem die Regelung der Erschliessung und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Bauprojekt auf Parzelle Nr. 615.¹ Im damaligen Quartierplan wurden verschiedene Festlegungen zur Erschliessung des Gebiets gemacht. Überdies wurden im Quartierplan die maximal zulässige Bruttogeschossfläche und die maximale Geschosshöhe pro Bereich sowie die maximalen Baubegrenzungslinien und Baulinien festgelegt.

Revision Quartierplan Blütenweg und Erlass Arealplan Blütenweg 2007

In den Jahren 2005 bis 2008 wurde eine Revision des öffentlichen Quartierplans Blütenweg durchgeführt. Dies aufgrund der Tatsache, dass seit 1987 erst eine Parzelle überbaut wurde und die Quartierplanfestlegungen nicht mehr den zwischenzeitlich geänderten Bedürfnissen entsprachen. Bei der Revision wurde das Quartierplangebiet in einen Teil Ost und einen Teil West aufgeteilt, wobei für den Teil West gleichzeitig ein Arealplan erlassen wurde. Dies weil mit dem Arealplan auf dem westlichen Teil die unterschiedlichen Nutzungsarten gegliedert werden sollten. Die Revisionsunterlagen wurden vom 14. September 2007 bis zum 14. Oktober 2007 öffentlich aufgelegt. Der Gemeindevorstand beschloss die Revision des Quartierplans Blütenweg (Teil Ost) sowie den Arealplan Blütenweg (Teil West) anlässlich der Vorstandssitzung vom 15. November 2007. Die Unterlagen zur Arealplanung wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Prot. Nr. 83 vom 29. Januar 2008 genehmigt. Die Revision umfasste folgende Unterlagen:

- Arealplan Quartierplan Revision 2007, Mst. 1:200, Baubestimmungen
- Arealplan Quartierplan Revision 2007, Mst. 1:200, Erschliessung / Verkehr
- Mitbericht «Revision des Quartierplans Blütenweg mit Erlass eines Arealplans nach Art. 46 KRG für QP-Teilgebiet West» mit ausführenden Bestimmungen zur Revision
- Anhang 1: Materialien (Studien zur Struktur der einzelnen Baufenster, Skizzen der Besprechungsergebnisse, Modellfotos)
- Anhang 2: Übersicht der Daten und Flächen

¹ Siehe auch Entscheid des kantonalen Verwaltungsgerichts Nr. 94/87 vom 12. Mai 1987.

2. Situation und Vorhaben Parzelle Nr. 614

Massgebende Höhenbestimmungen

Die Parzellen Nr. 614 befindet sich innerhalb des Quartierplanperimeters Blütenweg und grenzt an die Kantonsstrasse und die Zollstrasse. Gemäss revidiertem Quartierplan von 2007 (Teil Ost) ist das Grundstück Nr. 614 in drei Baufelder mit unterschiedlichen Höhenbeschränkungen eingeteilt. Die Gebäudehöhe ist im östlichen, an die Kantonsstrasse angrenzenden Baufeld auf **18 m**, im mittleren auf **4.80 m** und im westlichen Baufeld auf **10.50 m** limitiert.

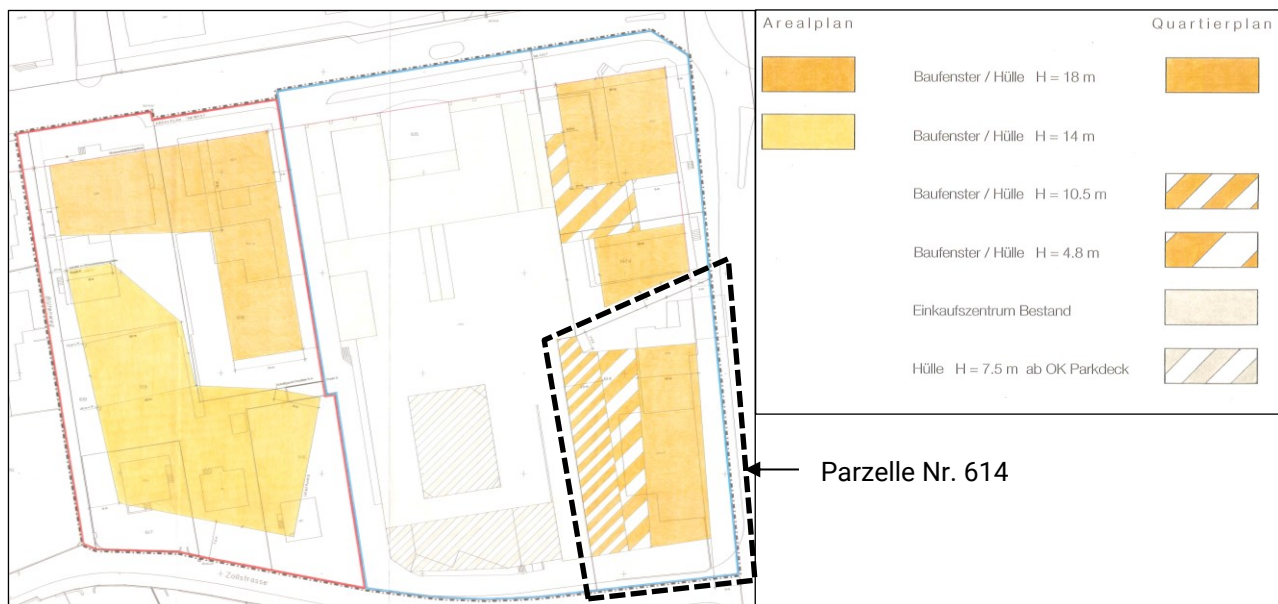


Abbildung: Ausschnitt rechtskräftiger Arealplan Quartierplan Revision 2007, Mst. 1:200, Baubestimmungen (Arealplan im rot umrandeten westlichen Bereich, Quartierplan im blau umrandeten östlichen Bereich) mit der Parzelle Nr. 614 schwarz umrandet

Absicht Grundeigentümerin Parzelle Nr. 614

Die H.P. Senn AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 614 hat der Gemeinde Landquart ein Baugesuch eingereicht, mit dem das Grundstück Nr. 614 neu überbaut werden soll. Geplant ist ein Gebäude mit einem gewerblich genutzten Sockelgeschoss, das sich über alle drei Baufenster erstreckt. Im Bereich des östlichen Baufeldes sind Aufbauten bis zur gemäss Quartierplan zulässigen Gebäudehöhe von 18 m vorgesehen. Im mittleren Baufenster sind keine Aufbauten geplant, während im westlichen Baufenster weniger Aufbauten vorgesehen sind, als gemäss Quartierplan zulässig wären.



Abbildung: Visualisierung beabsichtigter Neubau auf Parzelle Nr. 416, maurusfrei Architekten AG, 2022

Im rechtskräftigen Quartierplan ist nicht festgehalten, welches der massgebende Nullpunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist. Gemäss Praxis der Baukommission der Gemeinde Landquart ist für jedes Baufenster ein separater Bemessungspunkt zu ermitteln. Aufgrund des Terrainverlaufs führt dies dazu, dass mit dem Baugesuch im mittleren Baufenster die zulässige Gebäudehöhe von 4.80 m um ca. 60 cm überschritten wird, obwohl die Geschosshöhe des gesamten Sockels lediglich 4 m beträgt.

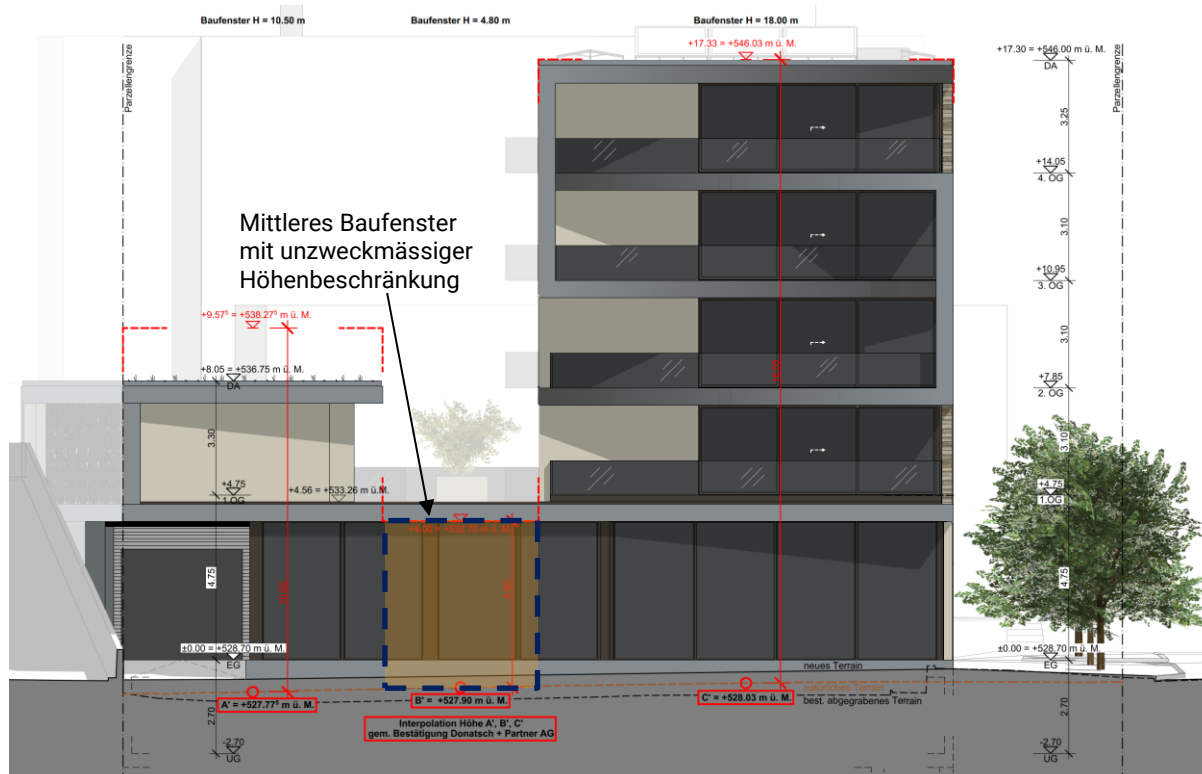


Abbildung: Bauprojekt auf Parzelle Nr. 614 in der Ansicht, maurusfrei Architekten AG, 2022 mit Hervorhebung mittleres Baufeld

Gesuch zur Anpassung des Quartierplans Blütenweg

Mit Gesuch vom 12. Dezember 2022 hat die H.P. Senn AG, vertreten durch Vincenz & Partner Rechtsanwälte und Notare, einen Änderungsantrag für den Quartierplan Blütenweg beim Gemeindevorstand Landquart eingereicht. Es wird beantragt, dass die Gebäudehöhen für die drei Baufenster durch fixe Meereshöhen definiert werden, und zwar für das östliche Baufenster auf 546.00 MüM, für das mittlere Baufenster auf 533.5 MüM und für das westliche Baufenster auf 536.75 MüM.

3. Anpassung Quartierplan Blütenweg 2023

Voraussetzungen

Art. 21 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO, BR 801.110) enthält zur Anpassung von Quartierplänen folgende Bestimmungen:

«Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.» (Art. 21 Abs. 1 KRVO)

Begründung der Revision

Seit der Revision von 2007/08 sind rund 15 Jahre vergangen. In der Zwischenzeit haben sich die städtebaulichen Anforderungen, der Wissensstand und die bauliche Ausgangslage erheblich geändert. Zudem wurde vorliegende mit dem konkreten Bauprojekt aufgezeigt, dass eine Bebauung des Grundstücks mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss unter Einhaltung der im geltenden Quartierplan formulierten, massgebenden Bestimmungen städtebaulich und funktional nicht zielführend erscheint.

So könnte die Überschreitung von ca. 60 cm im mittleren Baufenster zwar mit entsprechenden baulichen Massnahmen verhindert werden, was allerdings zu unzweckmässigen Lösungen führen würde. Eine Verminderung der Raumhöhen würde die gewerbliche Nutzung dieses Bereiches massiv einschränken, da Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz für Arbeitsräume mit einer Bodenfläche von mehr als 400 m² eine lichte Höhe von 4 m vorschreibt. Nebst dem, dass die Funktionalität des Erdgeschosses eingeschränkt wäre, würde eine Höhenstaffelung des Erdgeschosses auch zu einer städtebaulich schlechter Lösung führen. Eine Absenkung des gesamten Gebäudes ist überdies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und insbesondere der baulichen Situation zum angrenzenden Migros hin nur eingeschränkt möglich. Ausserdem könnte bei einer Absenkung des Gebäudes mitsamt der Tiefgarage auch die Einfahrtsrampe nicht mehr den einschlägigen Normen entsprechend realisiert werden.

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes von 2014 hat die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen eine erhöhte Gewichtung erhalten. Bestehende Bauzonenreserven sind haushälterisch und effizient zu nutzen. Aus Sicht des Gemeindevorstandes hat die Grundeigentümerschaft von Parzelle Nr. 614 ein Projekt erarbeitet, welches diesen Anforderungen entspricht und gegenüber den Gestaltungsvorgaben des rechtskräftigen Quartierplans Blütenweg zusätzliche städtebauliche Qualitäten schafft. Das Bauvorhaben sieht demnach auch vor, nicht die gesamte zulässige Gebäudehöhe im westlichen Baufenster auszuschöpfen. Damit wird eine weniger wuchtige Gesamtüberbauung umgesetzt als im Quartierplan ursprünglich vorgesehen. Der neuen Stossrichtung der Raumplanung wird damit besser entsprochen. Zudem handelt es sich um eine geringfügige materielle Anpassung des Quartierplans, womit das parzellenübergreifende Gesamtkonzept, welches der Quartierplanrevision und dem Arealplan von 2007 zugrunde liegt (siehe auch Mitbericht und Materialien im Anhang zur Revision von 2007), weiterhin gewahrt und umgesetzt werden kann.

Die Anforderungen gemäss Art. 21 Abs. 1 KRVO sind erfüllt und die Anpassung des Quartierplans Blütenweg wird auf Antrag der Grundeigentümerin von Parzelle Nr. 614 angepasst.

Gegenstand der Anpassung des Quartierplans Blütenweg 2023

Die vorliegende Anpassung des Quartierplans Blütenweg 2023 besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Arealplan Quartierplan Revision 2007, Mst. 1:200, Baubestimmungen **mit den Ergänzungen für die Parzelle Nr. 614 (fixe Meeresskoten für maximal zulässige Gebäudehöhen pro Baufenster)**
- Erläuterungsbericht zur Revision (vorliegender Bericht)

Gegenstand der vorliegenden Anpassung bildet damit einzig die Ergänzung des Quartierplans Blütenweg (Teil Ost) auf der Parzelle Nr. 614. Im rechtskräftigen Quartierplan Blütenweg, Plan Baubestimmungen werden die festgelegten Gebäudehöhen für die Parzelle Nr. 614 aufgehoben. Stattdessen werden für die zulässige Gebäudehöhe in den drei Baufenstern fixe Meeresskoten definiert:

- Für das östliche Baufenster auf 546.00 MüM
- Für das mittlere Baufenster auf 533.5 MüM
- Für das westliche Baufenster auf 536.75 MüM.

Im Quartierplan Blütenweg, Mst. 1:200, Baubestimmungen wir die Anpassung wie folgt ergänzt:

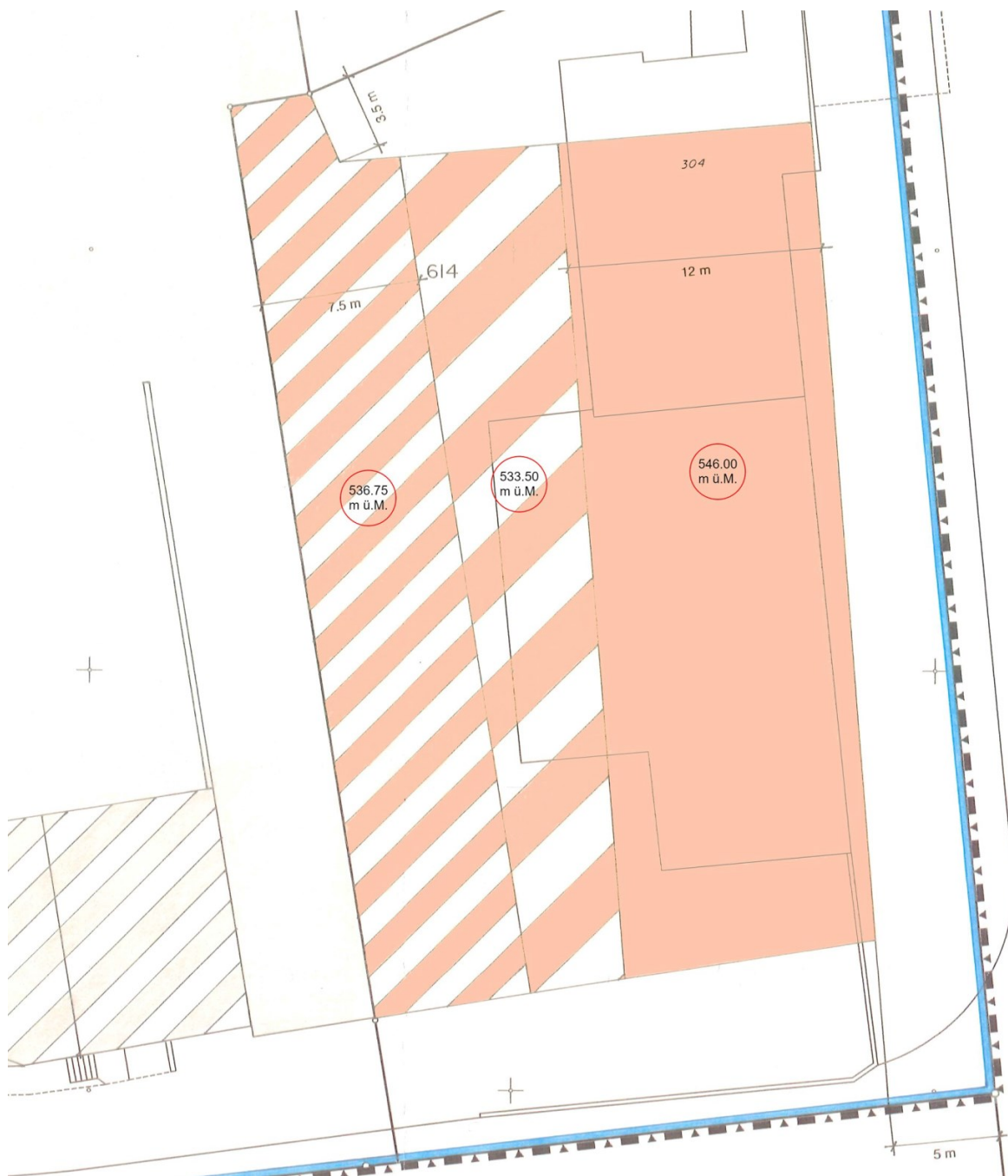


Abbildung: Ausschnitt Arealplan Quartierplan Revision 2007, Mst. 1:200, Baubestimmungen mit den ergänzten fixen Meeresskoten als maximal zulässige Gebäudehöhen für die drei Baufenster auf der Parzelle Nr. 614 (eigene Darstellung). Betroffen von der Anpassung ist nur der Quartierplan (blau umrandet).

Mit dieser Anpassung wird die zulässige Gebäudehöhe des mittleren Baufensters um ca. 60 cm erhöht, während die zulässige Gebäudehöhe des westlichen Baufensters um ca. 1,5 m reduziert wird. Die nachfolgende Schemaskizze dient der Verdeutlichung dieser neuen Bestimmungen.

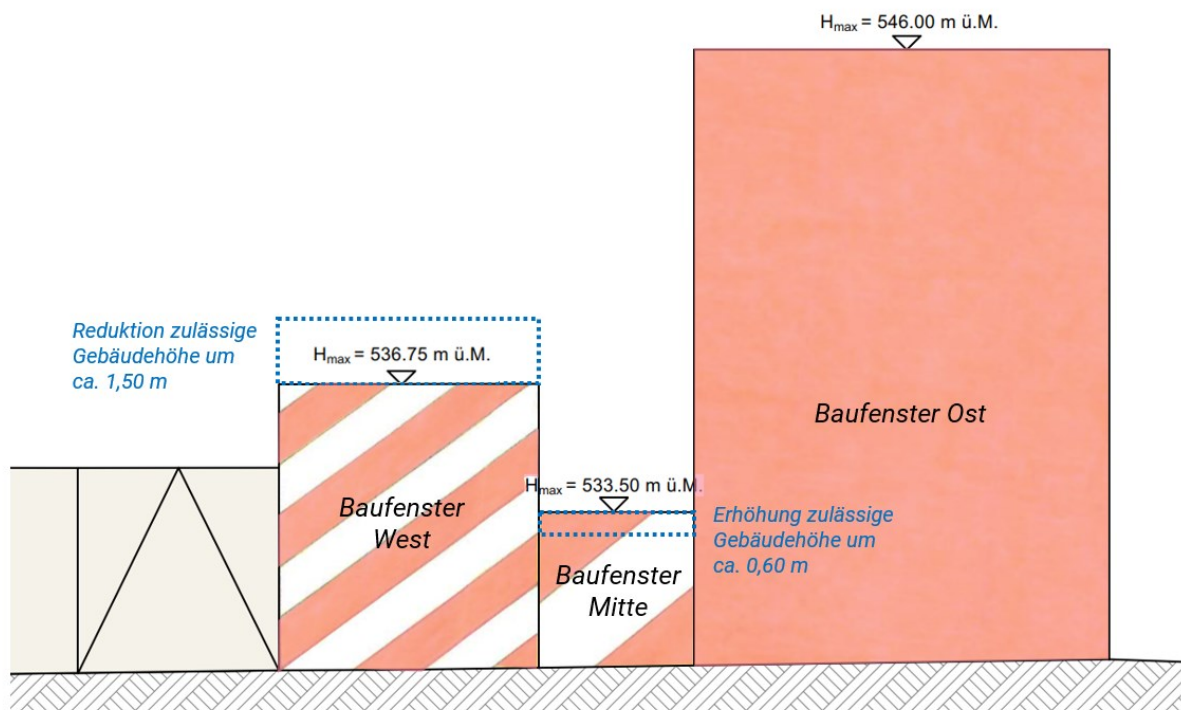


Abbildung: Schemaskizze der neu zulässigen Gebäudehöhen mit den ergänzten fixen Meeresskoten für die drei Baufenster auf der Parzelle Nr. 614 (maurusfrei Architekten AG, 2022 mit Ergänzungen R+K)

Die weiteren Festlegungen im Quartierplan Blütenweg und insbesondere auch die Festlegungen des Arealplan Blütenweg (Teil West) sind von der vorliegenden Revision nicht betroffen.

4. Verfahren

Die Revision des Quartierplans Blütenweg 2023 wurde mit Beschluss vom 2. Februar 2023 durch den Gemeindevorstand Landquart zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der Entwurf des revidierten Quartierplans wurde vom 13. Februar 2023 bis am 15. März 2023 öffentlich aufgelegt (Art. 18 KRVO). Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen beim Gemeindevorstand innerhalb der Frist keine Einsprache ein. Der revidierte Quartierplan wurde vom Gemeindevorstand Landquart am 4. April 2023 erlassen.