

Kanton Graubünden
Gemeinde Zuoz



Arealplan Gewerbegebiet Resgia
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Zuoz, Arealplan Gewerbegebiet Resgia
Projektnummer: 25088
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Zuoz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: August 2015 bis September 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

z:\gemeinde\zuoz\25088_gewerbegebiet_resgia\01_rap\02_resultate\03_planungs_und_mitwirkungsbericht\pmb_20160905.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Arealplangebiet	4
1.2	Anlass der Planung	4
2.	Zielsetzung	7
3.	Nutzungsplanerische Ausgangslage	7
3.1	Zonenplan	7
3.1.1	Lärmemissionen Kantonsstrasse	8
3.2	Genereller Gestaltungsplan	9
3.3	Genereller Erschliessungsplan	9
4.	Festlegungen Arealplan	10
4.1	Bestandesplan	11
4.2	Gestaltungs- und Erschliessungsplan	11
4.3	Arealplanvorschriften	12
5.	Interessenabwägung	13
6.	Verfahren	13
6.1	Kantonale Vorprüfung	13
6.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	14
6.3	Beschluss	14



1. Ausgangslage

1.1 Arealplangebiet

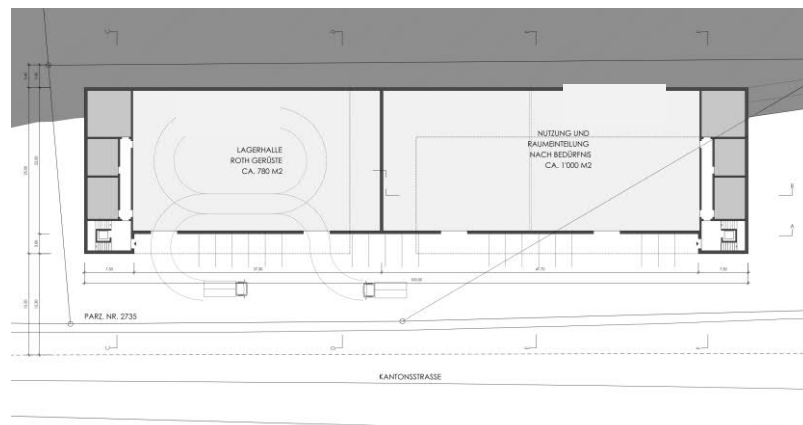
Der Arealplan Gewerbegebiet Resgia umfasst die Parzellen Nr. 2733 (Teilparzelle) und 2735.

Die Parzellen Nr. 2733 und 2735 befinden sich im Eigentum der politischen Gemeinde Zuoz.

1.2 Anlass der Planung

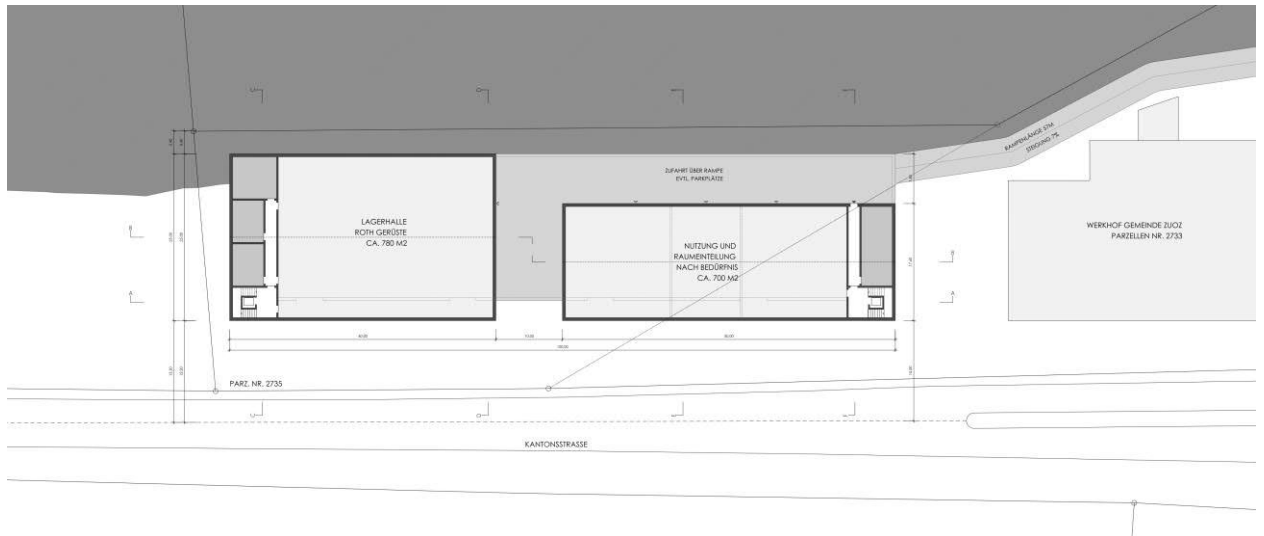
Für die Nutzung der Parzelle Nr. 2735 wurde durch das Architekturbüro [REDACTED] eine Studie erstellt.

Gemäss Studie sind im Sockelgeschoss Lagerhallen für Gewerbebetriebe mit viel Flächen- und Raumbedarf vorgesehen.

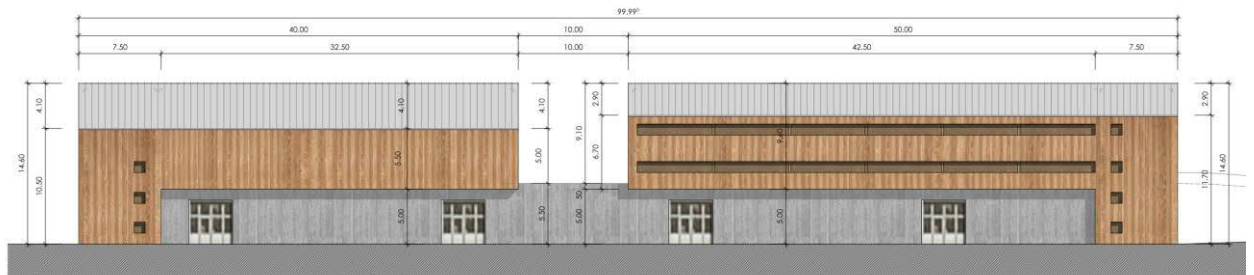


Grundriss Erdgeschoss [Ruch & Partner Architekten AG]

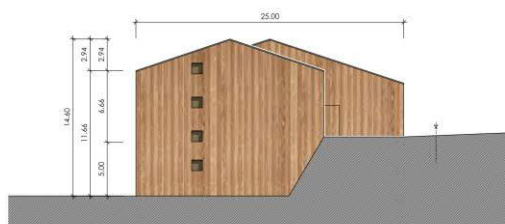
Das Obergeschoss ist für weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Büros der Erdgeschossnutzer vorgesehen. Das Obergeschoss soll zudem mittels einer Rampe über die Parzelle Nr. 2733 erschlossen werden.



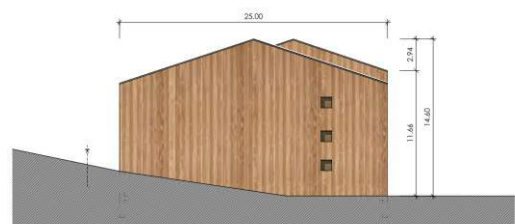
Situationsplan mit Zufahrtsrampe 1. Obergeschoss



NORDWESTFASADE



SUDWESTFASADE



NORDOSTFASADE

Fassadenansichten



Modellfoto



Panoramaansicht bestehend



Panoramaansicht Visualisierung Richtprojekt-Studie



2. Zielsetzung

Mit dem Arealplanverfahren Gewerbegebiet Resgia werden folgende Ziele verfolgt:

- haushälterische Nutzung der vorhandenen Bauzonen
- attraktive Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- effiziente, funktionierende Erschliessung
- gestalterische Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild

3. Nutzungsplanerische Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zuoz.

Im Rahmen der Teilrevision Curtinellas, Crasta, Resgia (RB Nr. 81 vom 31. Januar 2012) wurde die heutige Parzelle Nr. 2735 ebenfalls in die Gewerbezone eingezont.

3.1 Zonenplan

Das Gebiet des Arealplans Gewerbegebiet Resgia befindet sich ausschliesslich innerhalb der Gewerbezone (G) und der Erschliessungsfläche Baugebiet (VÜG). Das Arealplangebiet wird von keiner weiteren Zone überlagert.



Ausschnitt Zonenplan (GeoGR), nicht massstäblich

3.1.1 | Lärmemissionen Kantonsstrasse

Die Erweiterung der Gewerbezone im Rahmen der Teilrevision Curtinellas, Crasta, Resgia (RB Nr. 81 vom 31. Januar 2012) auf Parzelle Nr. 2735 wurde mit dem Vorbehalt genehmigt, dass keine Baubewilligungen für Vorhaben mit lärmempfindlichen Räumen (vgl. Art. 2 Lärmschutzverordnung (LSV)) erteilt werden dürfen, solange die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen nicht festgelegt wurden. Baugesuche für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind ausserdem dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Zustimmung zu unterbreiten.

Die Festlegung der Lärmschutzmassnahmen müssen gemäss [REDACTED], Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) nicht bereits im Arealplan festgelegt werden. Um den Planungsablauf zu beschleunigen können die notwendigen Abklärungen parallel zum Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.



3.2 | Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) macht innerhalb des Arealplangebietes keine Aussagen.

3.3 | Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan, Teil Verkehr ist die Erschliessungsstrasse zur Erschliessung der Parzellen Nr. 2733 und 2781 sowie die geplante Verlängerung der Erschliessungsstrasse zur Erschliessung der Parzelle Nr. 2735 festgesetzt.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Verkehr (GeoGR), nicht massstäblich

Im Generellen Erschliessungsplan, Teil Ver- und Entsorgung sind die geplanten Leitungen für Wasser und Abwasser festgesetzt.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan – Ver- und Entsorgung [GeoGR], nicht massstäblich

4. | Festlegungen Arealplan

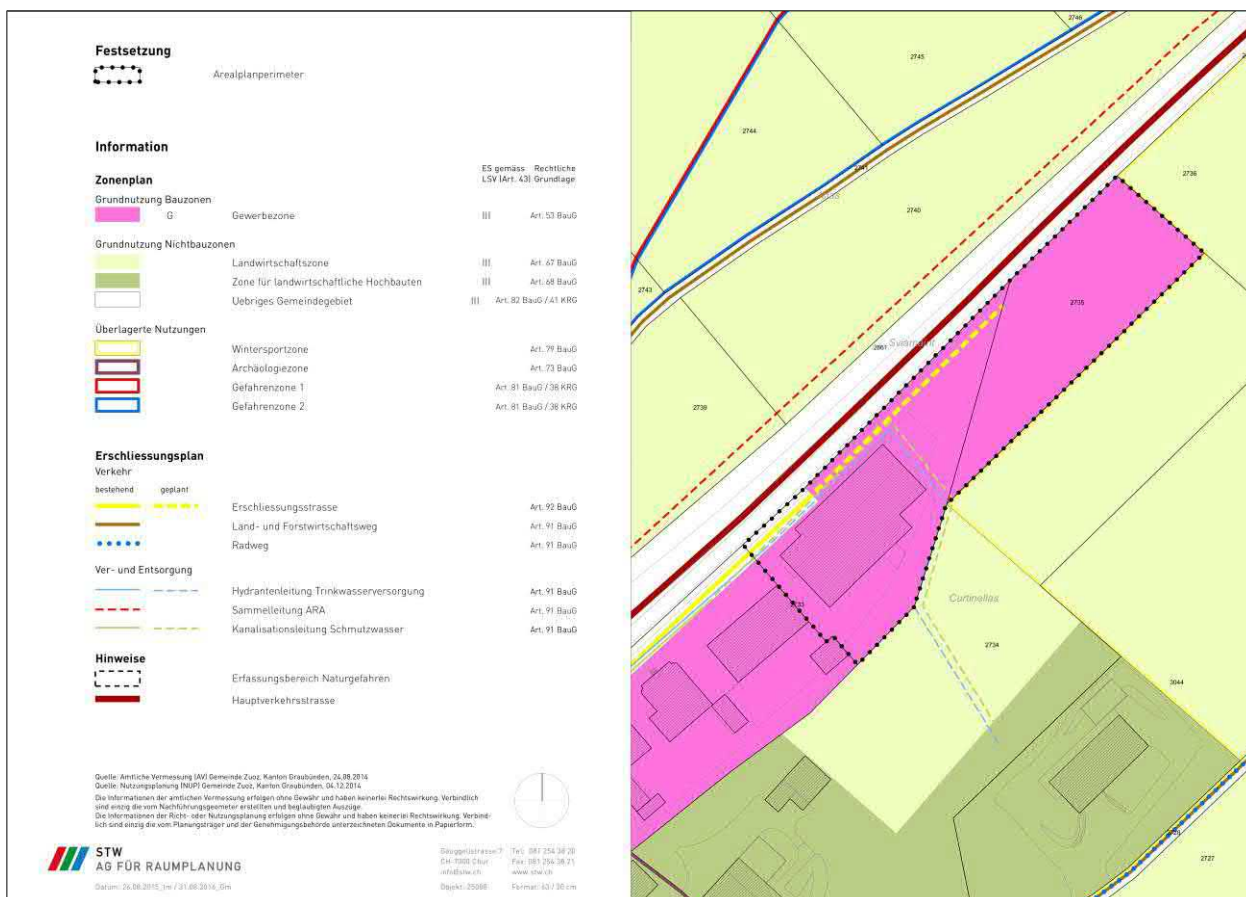
Der Arealplan Gewerbegebiet Resgia umfasst folgende Bestandteile:

- Bestandesplan (Festlegung Arealplanperimeter, restlicher Inhalt ist rein informativ)
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan
- Arealplanvorschriften
- Richtprojekt (informativ)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)



4.1 Bestandesplan

Der Bestandesplan 1:1'000 setzt den Arealplanperimeter fest und bildet die Inhalte von der geltenden Zonenplanung und Genereller Erschliessungsplanung informationshalber ab. Der geltende Generelle Gestaltungsplan macht im Arealplangebiet keine Aussagen.



Bestandesplan 1:1'000 (nicht massstäblich)

4.2 Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan beinhaltet folgende Festlegungen:

- Baubereich A für den bestehenden Werkhof der Gemeinde (Regelbauweise)
- Baubereich B für den geplanten neuen Gewerbebau (vgl. Vorprojekt, besondere Bestimmungen in den Arealplanvorschriften)
- geplante Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse gemäss Generellem Erschliessungsplan



- geplante Zufahrt zum 1. Obergeschoss des geplanten neuen Gewerbebaus
- Gemeinsamer Erschliessungsbereich für die Baubereiche A und B (Nutzung unter Vorbehalt der Freihaltung der Einfahrten)



Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:1'000 (nicht massstäblich)

4.3 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften umfassen folgende Bestimmungen für den Baubereich B:

- Verbindlichkeit des Richtprojekts, insbesondere Gliederung
- unbegrenzte Gebäudelänge für das Sockelgeschoss

Ausserdem regeln sie die Nutzung des gemeinsamen Erschliessungsbereiches.



5. | Interessenabwägung

Das zur Diskussion stehende Areal im Gebiet Resgia ist bereits rechtskräftig eingezont. Die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort ist auch im Regionalen Richtplan verankert und somit richtplankonform. Mittels der Arealplanung kann abweichend von der Regelbauweise eine effizientere Ausnützung der betroffenen Arealfläche erreicht werden, was wiederum den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes und den Vorgaben von Kantonaler und Regionaler Richtplanung entspricht. Gegen die Realisierung des Vorhabens sprechen keine umweltrechtlichen Gesetzgebungen. Die Lösung der Lärmbelastung erfolgt sinnvollerweise erst wenn der definitive Nutzer bekannt ist und die sachgerechten Massnahmen geplant, verfügt und umgesetzt werden können.

Die Vorgaben im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 2. März 2016 wurden umgesetzt.

6. | Verfahren

6.1 | Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE), welche am 15. Dezember 2015 eingeleitet und mit Bericht vom 2. März 2016 abgeschlossen wurde, haben sich folgende Bemerkungen ergeben:

- Für das Genehmigungsverfahren soll eine Visualisierung eingereicht werden, welche mehr von der Umgebung zeigt.
- Die Gebäudelänge soll nur für das Sockelgeschoss frei gewählt werden dürfen.
- Es sollen keine Flachdächer gestattet werden.
- Die Lärmschutzmassnahmen sollen vorgehend des Genehmigungsverfahrens definiert werden.
- Für die Erweiterung der Erschliessungsstrasse ist im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung des Tiefbauamts einzuholen. Die Ausnahmegewilligung kann seitens des Kantons in Aussicht gestellt werden.



Die Rückmeldungen des Amts für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt umgesetzt:

- Anstelle von umfangreichen Visualisierungen im grossräumigen Umfeld wurde ein Arbeitsmodell erstellt und es wurden Modellfotos erstellt.
- Die Arealvorschriften wurden dahingehend angepasst, dass nur Gebäudeteile bis zu einer Höhe von max. 6 m Überlängen abweichend von der Regelbauweise nach Baugesetz aufweisen dürfen.
- Es werden geneigte Dächer vorgeschrieben.
- Die Lärmschutzbestimmungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert überprüft und mittels geeigneten Massnahmen eingehalten.
- Die Gemeinde nimmt die Aussage des kantonalen Tiefbauamtes im Rahmen der Vorprüfung, wonach die nötigen Ausnahmenbewilligungen nach Strassengesetz in Aussicht gestellt werden können mit Genugtuung zur Kenntnis und wird diese Eingaben zeitgerecht einreichen.

6.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Bevölkerung wurde vom 28. Juli 2016 bis zum 29. August 2016 im Rahmen der öffentlichen Auflage der Revision in den Planungsprozess einbezogen. Es gingen keine Eingaben ein.

6.3 Beschluss

An der Sitzung vom 14. September 2016 wurde der Arealplan Gewerbegebiet Resgia durch den Gemeinderat von Zuoz beschlossen.

Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung wurden das Beschwerdeverfahren und das Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Chur, 5. September 2016 /