



Sitzung vom

11. Mai 2010

Mitgeteilt den

11. Mai 2010

Protokoll Nr.

421

Der Vorstand der Gemeinde **Flims** beschloss an der Vorstandssitzung vom 12. Januar 2010 den Arealplan „Waldeck“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften Waldeck
- Arealplan 1:500 Waldeck

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Flims die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 12. Januar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Projektstudie Waldeck, Flims Waldhaus, vom 1. Februar 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 28. Juli 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 12. Januar 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. Februar 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Flims um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Arealplan Waldeck

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan ist Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

2. Bemerkungen zum Arealplan Waldeck

Im Gebiet "Waldeck" liegen die drei Hotels Waldeck, La Siala und National. In einer Studie wurden verschiedene Varianten für die künftige Nutzung des Areals geprüft. Die weiterverfolgte Variante mit einer neuen Bebauung des Areals mit einer durchmischten Nutzung wird begrüsst, verstösst jedoch in verschiedenen Punkten (Gebäudehöhe, Dachformen, Gebäudelänge) gegen das Baugesetz.

Aus Sicht der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse an der Weiterentwicklung resp. Umsetzung des Projektes. Mit dem vorliegenden Projekt kann eine qualitätsvolle ortsbauliche Entwicklung des Areals „Waldeck“ sichergestellt werden. So werden die Parzellen Nr. 1921-1923 und 3736 zusammenhängend unterirdisch sowie im Gartengeschoss überbaut. Die räumlich relevanten Hochbauten werden aber so gegliedert, dass sie sich in den umgebenden Bestand einfügen. Dadurch trägt das Projekt den städtebaulichen Anforderungen, insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum, Rechnung.

Mit der Überhöhung des Eckbaus (A; heute Hotel Waldeck) wird die Verbindung mit der dahinterliegenden Bebauung geschaffen und eine Landmarke gesetzt, die der räumlichen Wahrnehmung des Stadtraumes entgegen kommt. Damit wird jedoch die gemäss Baugesetz zulässige max. Gebäudehöhe um 3.4 m überschritten.

Des Weiteren würde die geplante Überbauung im Bereich der Parzelle Nr. 1923 den Abstand zum Wald sowie der Parzelle Nr. 1918 verletzen. Durch die Festlegung einer Waldabstandslinie resp. von Baubereichen werden diese Konflikte mit dem Baugesetz der Gemeinde Flims gelöst.

Diese mit dem Arealplan ermöglichten Abweichungen von der rechtskräftigen Grundordnung sind von untergeordneter Bedeutung und können in der Betrachtung des gesamten Projekts überzeugen. Auch in Anbetracht dessen, dass mit der Mischung der Nutzungen für Wohnen, Hotel, Parkieren und Dienstleistung eine Aufwertung und Belebung des Quartiers erreicht werden und durch Weiterführung die Hotelnutzung eine Wertschöpfung für die gesamte Gemeinde generiert kann, wiegen die Abweichungen gering.

Mit der Festlegung der Baubereiche beträgt der Abstand des nördlichsten Gebäudes 7.7 m zur Strassenachse der Promenada. In diesem Bereich ist bei einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III heute ein Abstand von 10 Metern einzuhalten. Nach der Realisierung des Stenna-Zentrums wird im Jahr 2020 ein Abstand von 11 m einzuhalten sein. Konkrete Massnahmen zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der ES III werden in der vorliegenden Planung nicht beschrieben. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen ist, dass die Vorgaben von Art. 31 der eidg. Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden. Sie wird ersucht, das entsprechende Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Kenntnisnahme zuzustellen.

Die vorliegende Arealplanung vom 12. Januar 2010 erfüllt die Anforderungen des Art. 46 KRG und kann somit im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 12. Januar 2010 beschlossenen **Arealplanvorschriften Waldeck** werden genehmigt.

2. Der **Arealplan 1:500 Waldeck** vom 12. Januar 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, das Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Kenntnisnahme zuzustellen.
3. Der Gemeindevorstand Flims wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Flims sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Flims, 7017 Flims
 - Esther Casanova Raumplanung, Jochstrasse 27, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen