

2017-124

004.09.

Bauzonen-/Quartierpläne, Baulinien

Quartierplan Verkehr und Gestaltung Bahnhofstrasse Landquart, abschliessen Mitwirkungsverfahren und Beschluss über öffentliche Auflage Quartierplan

Anlässlich der Sitzung vom 17. November 2016 hat der Gemeindevorstand zum Quartierplan Verkehr und Gestaltung Bahnhofstrasse das Mitwirkungsverfahren eröffnet und dazu sinngemäss nachstehende Beschlüsse gefasst:

- Die Quartierplanbestimmungen (Variante mit privater Interessenz) werden zur Auflage im Mitwirkungsverfahren freigegeben.
- Das Nutzungsreglement wird mit den angefügten Korrekturen genehmigt.
- Zur Auflage gelangen:
 - Plan Verkehrsflächen und Gestaltungselemente Teil 1 und 2 (1:250)
 - Plan Übersicht der Bebauung nach Bauzeit (1:500)
 - Quartierplanbestimmungen (Variante mit 20 % privater Interessenz)

Die Akten wurden vom 6. Januar 2017 bis 6. Februar 2017 öffentlich aufgelegt. Es sind insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden in Zusammenarbeit mit dem Rechtsvertreter, dem Büro Fromm und Partner gesichtet und soweit möglich bei der Überarbeitung der Quartierplanbestimmungen und dem Nutzungsreglement berücksichtigt. Bei den Quartierplanbestimmungen hat insbesondere Artikel 9 (Finanzierung) zu Diskussionen geführt. Die Grundeigentümer sind mit der vom Gemeindevorstand beschlossenen, öffentlichen Interessenz nicht einverstanden. Bei der Überarbeitung wurde deshalb dieser Artikel insofern angepasst, dass der Gemeindevorstand keine private Interessenz mehr festlegt und die Kosten von der Gemeinde getragen werden.

Weiteres Vorgehen

- Diskussion und allenfalls Anpassung der überarbeiteten Quartierplanbestimmungen sowie des Nutzungsreglements.
- Das Nutzungsreglement mit Vertretern des HGVs und weiteren Personen anlässlich einer Begehung an der Bahnhofstrasse erläutern.
- Die Beschwerdeführer schriftlich informieren, dass die Eingaben im Mitwirkungsverfahren, soweit möglich, in die Überarbeitung der Quartierplanunterlagen sowie ins Nutzungsreglement aufgenommen wurden und der Quartierplan nun öffentlich aufgelegt werden.
- Den Quartierplan, ohne Nutzungsreglement von 21. April 2017 bis zum 21. Mai 2017 (nach Ostern) öffentlich auflegen.

Es wird beantragt

- Diskussion und Entscheid über die Streichung der privaten Interessenz von 20 % und damit Übernahme aller Kosten durch die Gemeinde.

- Diskussion, allenfalls Anpassung der überarbeiteten Quartierplanbestimmungen und des Nutzungsreglements sowie Planunterlagen (Verkehrsflächen und Gestaltungselemente Teil 1 und 2 (1:250).
- Genehmigung Plan Nr. 22.189-41 Verkehrsflächen / Gestaltungselemente (1:500)
- Genehmigung Publikation für den 21. April 2017
- Diskussion, allenfalls Anpassung und Genehmigung des weiteren Vorgehens.

Der Vorsitzende informiert warum auf den Entscheid betreffend die private Interessenz von 20 % zurückgekommen werden sollte und eine Streichung der privaten Interessenz beantragt werde. Bei der Bahnhofstrasse handle es sich um eine für die Gemeinde wichtige Strasse. Da nur wertvermehrende Kosten, nicht aber der Unterhalt, in den Perimeter einfließen, sei der Aufwand sehr gross. Es könnten maximal 0,5 bis 2,0 % perimetriert werden. In der Diskussion wird festgehalten, dass sich der Gemeindevorstand inskünftig Leitlinien zur Perimetrierung geben sollte. Eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer müsse erreicht werden. Zum Nutzungsreglement wird die Bewilligung von Heizstrahlern diskutiert. Schlussendlich wird ein Verbot verworfen, da damit eine ungleiche Behandlung entstehe, indem diese nur an der Bahnhofstrasse verboten wären. Im Zusammenhang mit einer Revision des Polizeigesetzes müsste dies überprüft werden. Für das weitere Vorgehen wird ein Termin für eine Fragestunde innerhalb des Auflageverfahrens bekanntgegeben. Für die Fragestunde sollen Rechtsanwalt Casanova, Planer Brunner und Tomaschett sowie Sepp Föhn, Aldo Danuser und Marcel Blumenthal zur Verfügung stehen.

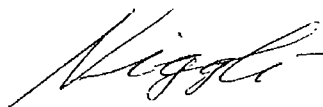
Der Gemeindevorstand beschliesst

- Die private Interessenz von 20 % wird gestrichen und die Gemeinde übernimmt sämtliche Kosten.
- Das bereinigte Nutzungsreglement wird genehmigt.
- Die bereinigten Quartierplanbestimmungen werden genehmigt.
- Der Plan Nr. 22.184-31 (Verkehrsflächen) wird genehmigt.
- Die öffentliche Auflage der Quartierplanakten wird auf den 21. April 2017 während 30 Tagen festgesetzt.

Für den richtigen Auszug:

**GEMEINDERATSKANZLEI
LANDQUART**

Der Gemeindeschreiber:



2017-204**004.09.****Bauzonen-/Quartierpläne, Baulinien****Quartierplan Verkehr und Gestaltung Bahnhofstrasse Landquart, Behandlung der Einsprachen**

Innerhalb des Auflageverfahrens zum Quartierplan Verkehr und Gestaltung Bahnhofstrasse Landquart haben [REDACTED] [REDACTED] zusammen mit der Schneider Partyservice GmbH sowie die Raiffeisen Pensionskasse eine Beschwerde eingereicht. Kernpunkte sind der Verlust von privaten Parkplätzen sowie die vorgesehenen Fussgängerverkehrsfläche. Der Gemeindejurist hat die Beschwerden geprüft und einen Entwurf für einen Beschwerdeentscheid verfasst. Darin wird vorgeschlagen, die Beschwerden vollumfänglich abzulehnen. Alternativ könnten die Beschwerdeführer [REDACTED] und Raiffeisenpensionskasse für die Parkplätze teilweise entschädigt werden.

Es wird beantragt

- Alle Beschwerden vollumfänglich abzulehnen. Mit einer teilweisen Entschädigung würde eine Ungleichheit gegenüber den übrigen Betroffenen geschaffen, welche ebenfalls private Parkplätze abgeben müssen.
- Festlegen der Verfahrenskosten.

Beschwerden [REDACTED] mit Schneider Partyservice und Raiffeisen Pensionskasse

In der Diskussion wird über die Konsequenzen und damit einer Ungleichbehandlung durch eine mögliche Entschädigung für die Parkplätze gesprochen. Falls sich der Gemeindevorstand dennoch für eine Entschädigung ausspricht, ist Art. 9, Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen wie folgt anzupassen:

„Bei der Bahnhofstrasse und dem angrenzenden Gebiet handelt es sich um eine für die Gemeinde Landquart zentrale Erschliessungsanlage und somit um eine Hauptverkehrsachse. Die Finanzierung des Quartierplanperimeters wird entsprechend der Bedeutung und Interessenz für die Gemeinde Landquart zu 100% von dieser getragen. Die Gemeinde kann für übermässige Einschränkungen, welche durch die Aufhebung von privaten Parkplätzen entstehen, eine angemessene Entschädigung an die jeweiligen Grundeigentümer ausrichten.“

Nachstehende Entschädigungsregelung steht zur Diskussion

Grundsatz

Die Höhe der Entschädigung ist dabei analog zur Abgeltung zu wählen, welche Grundeigentümer bei fehlender Schaffung von Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung zu leisten haben. Im Bereich der Bahnhofstrasse ist dabei eine Abgeltung von Fr. 4'000.- pro Parkplatz sachgemäss.

Schneider [REDACTED] Partyservice GmbH

Die öffentlichen Parkplätze können von den Beschwerdeführern ebenfalls benützt werden. Diese sind aber nicht uneingeschränkt verfügbar, womit sich eine grundsätzliche Anrechnung von 50 % der naheliegenden öffentlichen Parkplätze rechtfertigen würde. Dadurch, dass sich die Parkplätze auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Liegenschaft der Beschwerdeführer befinden, und auch von der direkt anliegenden Liegenschaft stark frequentiert werden, wäre es sachgemäss, diese acht öffentlichen Parkplätze zu 25 % anzurechnen. Somit würden die Beschwerdeführer durch den Quartierplan vier Parkplätze verlieren, und es würden ihnen zwei Parkplätze angerechnet. Sie würden damit für die zwei verlorenen Parkplätze mit je Fr. 4'000.-, also gesamthaft mit Fr. 8'000.- entschädigt.

Raiffeisen Pensionskasse

Die Raiffeisenpensionskasse würde sechs private Parkplätze verlieren, wobei an derselben Stelle fünf öffentliche Parkplätze geschaffen würden. Eine Anrechnung dieser öffentlichen Parkplätze zu 50 % erscheint angemessen. Damit würde die Beschwerdeführerin für die dreieinhalb verlorenen Parkplätze mit je Fr. 4'000.-, also gesamthaft mit Fr. 14'000.- entschädigt.

Beschwerden [REDACTED] und [REDACTED] sowie Schneider Partyservice GmbH

Die Beschwerdeführer verlangen, dass die Fussgängerfläche auf eine Breite von 1,2 Metern zu beschränken ist. In den Quartierplanbestimmungen ist unter Artikel 4 Absatz 3 eine Gassenbreite von 1,8 Metern festgehalten. Das Parkplatzkonzept im Quartierplan widerspreche den Bestimmungen von Art. 69, Abs. 1 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG). Die öffentlichen Parkplätze dienen nicht überwiegend dem Quartierperimeter. Zudem macht [REDACTED] diverse Einwände zum Nutzungsreglement, welches jedoch nicht mehr Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet.

Der Gemeindevorstand kommt zum Schluss, die Beschwerden abzulehnen. Gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz ist an einer Fussgängerfläche von 1,8 Metern festzuhalten. Auch die Ansicht, Artikel 8 der Quartierplanbestimmung widerspreche den Bestimmungen von Art. 60, Abs. 1 KRG, teilt der Vorstand nicht.

Der Gemeindevorstand beschliesst

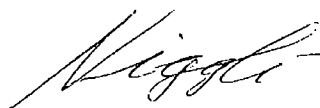
- Der Verlust der Parkplätze von [REDACTED] wird mit Fr. 4'000.- pro Platz - also insgesamt Fr. 8'000.- abgegolten. Die Entschädigung wird an den Grundeigentümer [REDACTED] ausgerichtet.
- Der Verlust der Parkplätze der Raiffeisenpensionskasse wird mit Fr. 4'000.- pro Platz - also insgesamt Fr. 14'000.- abgegolten.
- Die Änderung von Art. 9, Abs. 1 der Bestimmungen zum Quartierplan Verkehr und Gestaltung Bahnhofstrasse Landquart wird genehmigt.
- Die Beschwerden von [REDACTED], [REDACTED] sowie der Schneider Partyservice GmbH werden, soweit darauf einzutreten ist, vollumgänglich abgewiesen.
- Es werden keine Kosten erhoben.

- Die Entscheide sind den Beschwerdeführern einzeln zu eröffnen.

Für den richtigen Auszug:

**GEMEINDERATSKANZLEI
LANDQUART**

Der Gemeindeschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Niggli', is written over a horizontal line.