

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

27. April 2010

28. April 2010

351

A.

Die Stimmberechtigten resp. der Gemeinderat der **Stadt Chur** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. September 2009 resp. an der Gemeinderatssitzung vom 14. Mai 2009 eine Teilrevision der Stadtplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Stadt Chur die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 4. Dezember 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Erläuterungen zur Umzonung Obere Au, zur Einzonung Rossboden – Sommeraustrasse sowie zur Umzonung Salvatoren – Ringstrasse, alle vom 7. Dezember 2009
- Technischer Bericht vom 7. November 2008 betreffend Lärmschutzbeurteilung/Lärmschutzmassnahmen A13, Chur Süd – Chur Nord
- Kontrolle der Lärmschutzmassnahmen betreffend Schiesslärmbelastung vom 3. Dezember 2004
- Zonenplan 1:5'000 Teilrevision 2009 „Genehmigung Kanton, Erläuterungen“
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009 „Genehmigung Kanton, Erläuterungen“
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009 „Genehmigung Kanton, Erläuterungen“
- Churer Stadtentwicklungskonzept vom April 2003

~~Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14. Mai 2009~~

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 3. Februar 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 27. September 2009 sowie des Gemeinderatsbeschlusses vom 14. Mai 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 29. Oktober 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2009 ersuchte die Stadt Chur um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Stadtplanung Chur bilden verschiedene Änderungen an der rechtskräftigen Stadtplanung aus dem Jahre 2006 zufolge aktueller Entwicklungen. Um kommerzielle Nutzungen zu ermöglichen, wird im Gebiet „Stadtbaumgarten“ eine Bautiefe entlang der Gäuggelistrasse der Zentrumszone zugewiesen. Im Gebiet „Obere Au“ werden aufgrund des Sportstättenkonzeptes verschiedene Anpassungen der Grundordnung vorgenommen (Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [ZöBA], Anpassung Grundwasser- und Quellschutzzone). Für die geplante Erweiterung der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) werden an der Pulvermühlestrasse die ZöBA erweitert und die Gewässerabstandslinien entsprechend angepasst. Im Gebiet Salvatoren-/Ringstrasse werden neben einigen Änderungen im Gestaltungsplan ebenfalls eine Umzonung in die ZöBA vorgenommen sowie der Hochhausperimeter auf das Gebiet des geplanten Verwaltungsgebäudes erweitert. Eine grössere Einzonung betrifft das Gebiet Rossboden, wo rund 3.5 ha der Arbeitszone 2 zugewiesen werden. Zudem sollen in diesem Gebiet der Generelle Erschliessungsplan an die voraussichtliche Situation des neuen Autobahnanschlusses Chur Süd angepasst werden und der Zugang für den Langsamverkehr zum Naherholungsraum Rossboden geregelt werden. Schliesslich

ist im Gebiet "Spundis" die Umzonung einer Arbeitszone 2 in eine Arbeitszone 1 vorgesehen, damit ein Hotel sowie eine Wellnessanlage realisiert werden können. Im Generellen Gestaltungsplan werden zudem einige Gebiete neu mit einer Quartierplanpflicht belegt, und bei der Heiligkreuzkirche wird der Freihaltebereich aufgehoben.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Stadtplanung einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit der rechtskräftigen Regionalen Richtplanung Nordbünden übereinstimmt. Für die Stadt Chur ist der Regionale Richtplan „Landschaft und Siedlung“ vom 22. Juni 2005 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 56 vom 17. Januar 2006) massgebend.

Die Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplans erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Zonenplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen

1. Umzonung „Stadtbaumgarten“

Die geplante Umzonung einer Bautiefe im Areal „Stadtbaumgarten“ von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Zentrumszone City gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Es handelt sich um eine Neueinzonung einer Wohnbauzone, wobei das Areal inmitten von bereits überbauten Gebieten liegt und dem Ziel des

Stadtentwicklungskonzeptes entspricht. Die Anforderungen gemäss RIP2000 sind erfüllt.

2. Einzonungen „Obere Au“

Im Gebiet „Obere Au“ ist die Einzonung von fünf kleineren Waldflächen (total 4'676 m² Wald) in die ZöBA vorgesehen. Vier dieser Einzonungen liegen entlang des Obertorer Mühlbachs.

Für die Einzonung von Wald in eine ZöBA ist eine Rodungsbewilligung notwendig. Ein entsprechendes Rodungsgesuch liegt noch nicht vor, weshalb das Genehmigungsverfahren für die erwähnten Einzonungen im Einvernehmen mit der Stadt Chur sistiert wird.

3. Ein- und Umzonung "Pulvermühlestrasse"

Die HTW hat für die Stadt Chur als Bildungsplatz eine grosse Bedeutung. Für eine Stärkung des Bildungsstandortes ist eine Erweiterung der Hochschule mit einem Campus geplant.

Für die vorliegende Einzonung ist eine Verlegung des Obertorer Mühlbachs notwendig. Gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. c GSchG dürfen Fließgewässer nur korrigiert werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird. Im vorliegenden Fall ist bei der Gestaltung der neuen Gewässerrinne die industriegeschichtliche Bedeutung des Wasserlaufs zu berücksichtigen, und es sind entsprechend denkmalpflegerisch angemessene Lösungen zu prüfen und umzusetzen. Bei der Ufergestaltung ist gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. a und c GSchG sicherzustellen, dass der neue Lebensraum einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt dient und dass eine standortgerechte Ufervegetation entstehen kann. Dafür sind auch besonnte Ufer- und Wasserflächen ohne Bestockung vorzusehen. Die Stadt Chur wird ersucht, einen grosszügigen Korridor für den neuen Streckenabschnitt des Mühlbaches samt Ufervegetation (wenn möglich 12 m oder mehr) zu prüfen und das Projekt dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Stellungnahme oder zur Besprechung einzureichen.

Die für das Entfernen des Ufergehölzes entlang des Bachabschnittes in der neuen Bauzone gestützt auf Art. 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) erforderliche Bewilligung wird hiermit erteilt.

Die beabsichtigte Ein- und Umzonung beansprucht zudem Wald im Umfang von 715 m². In der Verfügung vom 9. März 2010, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die für die Genehmigung der Ein- und Umzonung "Pulvermühlestrasse" erforderliche Rodungsbewilligung erteilt.

4. Umzonung "Salvatoren-/Ringstrasse"

Der Kanton beabsichtigt, an der Verzweigung Ring-/Salvatorenstrasse ein zentrales Verwaltungsgebäude zu realisieren. Für die geplante öffentliche Nutzung wird deshalb die Arbeitsplatzzone A2 in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont. Zu dieser Umzonung drängen sich keine Bemerkungen auf.

5. Einzonung "Rossboden"

Im Gebiet "Rossboden" wird eine Fläche von rund 3.5 ha von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Arbeitszone 2 neu eingezont. Für die Beurteilung dieser Einzonung hinsichtlich Standort und Bedarf ist gemäss den Anforderungen des kantonalen Richtplans eine regionale Betrachtung erforderlich.

In Bezug auf den Standort kann festgehalten werden, dass Chur West als Arbeitsstandort von kantonaler Bedeutung im RIP2000 festgesetzt ist. Präzisierend ist im regionalen Richtplan „Landschaft und Siedlung“ die bestehende Industrie-/Gewerbezone im Gebiet Grossbruggen – Kleinbruggen – Rossboden als Standort Chur-West festgesetzt. Bei der Erarbeitung des regionalen Richtplans (RRIP) wurde aber davon ausgegangen, dass keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, solange der Waffenplatz Rossboden im heutigen Umfang bestehen bleibt. Erweiterungen ohne positive Festlegung im RRIP sind nur im untergeordneten Rahmen möglich. Handelt es sich bei der vorliegenden Einzonung um einen einmaligen Vorgang, so kann dies als untergeordnete Erweiterung betrachtet werden. Wenn hingegen weitere Einzonungen folgen, wäre eine Koordination über die regionale Richtplanung unumgänglich.

In Bezug auf den Bedarf ist festzuhalten, dass im Bündner Rheintal derzeit rund 100 ha Industrie-, Gewerbe- und Mischzonen nicht überbaut sind, wovon gut die Hälfte innerhalb von höchstens 5 Jahren verfügbar ist. Diese Bauzonenreserven sind überwiegend kleinräumig strukturiert. Für kleinere Betriebe sind also in der Region genügend Flächen vorhanden, und der Bedarf für solche Nutzungen ist nicht ausgewiesen. Für die Ansiedlung von grösseren Betrieben hingegen ist es schwierig, geeignete Flächen zu finden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und im Interesse der bündnerischen Volkswirtschaft ist es zwingend, dass auf diesen neuen Flächen Nutzungen mit hoher Wertschöpfung realisiert werden. Der Bedarf für die Einzonung ist somit nur dann gegeben, wenn mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden kann, dass an dem Standort wertschöpfungsintensive Nutzungen realisiert werden.

In den Erläuterungen zur Einzonung "Rossboden - Sommeraustasse" wird von der Stadt Chur dargelegt, dass einerseits eine hohe Nutzungsichte angestrebt wird und dass sich andererseits ein Konzept zur gezielten Landabgabe in Erarbeitung befindet. Damit sind die richtigen Ziele formuliert. Was hingegen fehlt, sind verbindliche Festlegungen zur Absicherung dieser Absichten. Deshalb kann der geplanten Einzonung im Gebiet "Rossboden" nur mit einer entsprechenden Auflage zugestimmt werden. In diesem Sinne wird die Genehmigung der neuen Arbeitszone 2 im Gebiet "Rossboden" mit der Auflage verknüpft, dass Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen (wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen) nicht zulässig sind.

Bei der von der Stadt Chur im Nachgang zur vorliegenden Genehmigung einzuleitenden Planung ist nicht nur eine sinnvolle Parzellierung anzustreben, sondern es sind auch die umweltrelevanten Aspekte in einer Gesamtschau zu analysieren und wenn möglich umzusetzen. Zu denken ist dabei an die Parkierung sowie an emissionsmindernde Massnahmen für den Betrieb der einzelnen Bauten. Dabei ist beispielsweise eine gemeinsame Parkierung anzustreben, was verkehrstechnisch besser ist und zu weniger Landverbrauch führt. Bei den emissionsmindernden Massnahmen sind gemeinsame Lösungen zu suchen (z.B. grosse Wärmepumpe für mehrere Gebäude, grosse Solaranlagen etc.). In jedem Fall ist zu verhindern, dass ein Energiegewinnungssystem eines Betriebes zur Benachteiligung der weiteren Betriebe führt.

Zu den Bereichen Naturschutz sowie Parkierung kann auf die Ausführungen im Vorprüfungsbericht verweisen werden.

6. Umzonung "Spundisstrasse"

An der "Spundisstrasse" besteht die Absicht, ein Hotel zu realisieren und das heutige Fitnesscenter zu einer Wellnessanlage auszubauen. Dies bedingt eine Umzonung von der Arbeitszone 2 in die Arbeitszone 1.

Für die Arbeitszone 1 wurde grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt. Da die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, ist im vorliegenden Fall eine Aufstufung in die ES IV vorgesehen. Allerdings können gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht auch bei der Zuordnung einer ES IV die Immissionsgrenzwerte im fraglichen Gebiet nicht überall eingehalten werden.

Die Zuordnung der ES hat gemäss Art. 43 der eig. Lärmschutz-Verordnung (LSV) der Nutzung entsprechend zu erfolgen. Nach Art. 43 Abs. 2 LSV können Nutzungszonen mit einer Empfindlichkeitsstufen I oder II teilweise der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Eine generelle Aufstufung einer Zone von der ES III in die ES IV aufgrund allfälliger Grenzwertüberschreitungen ist nicht zulässig und kann deshalb nicht genehmigt werden. Wird bei der herrschenden Lärmbelastung ein Hotel vorgesehen, muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Anforderungen von Art. 31 LSV in der ES III erfüllt werden können. Es ist aufzuzeigen, mit welchen konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Weiter ist nachzuweisen, dass die Anforderungen betreffend den benachbarten Helikopterbetankungsplatz ebenfalls erfüllt werden. Baugesuche für Bauvorhaben auf den betroffenen Parzellen sind inklusive Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen, vom 27. September 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen

Der Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen, vom 27. September 2009 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen, ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 23. Februar 2010 wurde die Stadt Chur darüber informiert. Der Stadtrat Chur stimmte mit Schreiben vom 15. März 2010 der Behebung des formellen Mangels im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen, zu (Bezeichnung des städtischen Kreisel an der Sommeraustasse als Hauptsammelstrasse). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

2. Städtischer Kreisel "Sommeraustrasse"

Die Stadt Chur wird darauf hingewiesen, dass die Betriebs- und Verkehrssicherheit des neuen Nationalstrassenanschlusses durch den geplanten städtischen Kreisel an der Sommeraustasse nicht verringert werden darf. Insbesondere dürfen auch die Bypässe in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden, da ansonsten die erforderlichen Verkehrskapazitäten reduziert würden und es zu Rückstaus auf der Nationalstrasse kommen könnte.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen, vom 14. Mai 2009 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen** vom 27. September 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Einzonungen von Waldareal in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Gebiet „Obere Au“ wird im Einvernehmen mit der Stadt Chur sistiert, bis die entsprechende Rodungsbewilligung vorliegt.
 - b) Bei der Verlegung des Mühlbaches im Gebiet Pulvermühle ist die industriegeschichtliche Bedeutung des Wasserlaufs zu berücksichtigen. Zudem hat das Detailprojekt einen grosszügigen Korridor für den neuen Streckenabschnitt des Mühlbaches samt Ufervegetation (wenn möglich 12 m oder mehr) zu beinhalten. Das Detailprojekt ist vor der Realisierung dem Amt für Natur und Umwelt zur Stellungnahme oder Besprechung einzureichen.
 - c) Die Bewilligung gemäss Art. 22 NHG für die Beseitigung von Ufervegetation im Hinblick auf die Verlegung des Mühlbachs (Obere Au, Pulvermühle) wird erteilt.
 - d) Die Ausscheidung einer Arbeitszone 2 im Gebiet "Rossboden" wird mit der Auflage verknüpft, dass Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen (wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen), nicht zulässig sind.

- e) Die Stadt Chur wird angewiesen, für die Arbeitszone 2 im Gebiet "Rossboden" die Bereiche Parkierung und Energie gesamtheitlich zu prüfen.
 - f) Die generelle Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III in eine ES IV für die Arbeitszone 1 an der Spundisstrasse wird nicht genehmigt. Es ist vielmehr im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) in der ES III erfüllt werden können. Baugesuche für Bauvorhaben auf den betroffenen Parzellen sind inklusive Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt zur Beurteilung einzureichen.
2. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen**, vom 27. September 2009 wird genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Teilrevision 2009, Änderungen**, vom 14. Mai 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Stadt sowie mit folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Der geplante städtische Kreisel an der Sommeraustasse wird als Hauptsammelstrasse gekennzeichnet.
 - b) Die Stadt Chur wird darauf hingewiesen, dass die Betriebs- und Verkehrssicherheit des neuen Nationalstrassenanschlusses durch den geplanten städtischen Kreisel an der Sommeraustasse nicht verringert werden darf. Insbesondere dürfen auch die Bypässe in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden, da ansonsten die erforderlichen Verkehrskapazitäten reduziert würden und es zu Rückstau auf der Nationalstrasse kommen könnte.
4. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 9. März 2010 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
5. Der Stadtrat Chur wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Be-

kanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 27. September 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Stadt eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen, Anweisungen und Korrekturen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Die Stadt Chur sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] i
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen