

Kanton Graubünden

Gemeinde Schiers

Teilrevision Ortsplanung

Palottis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Überbauungsstudie	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Verfahren	6
2.2.1	Kantonale Vorprüfung	6
2.2.2	Öffentliche Auflage	6
2.2.3	Genehmigung Gemeindeversammlung	6
2.2.4	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Lärm und Verkehr	7
3.2	Gestaltung	7
3.3	Fruchtfolgeflächen	9
3.4	Regionaler Richtplan	9
4	Inhalt der Ortsplanung	10
4.1	Zonenplan 1:2000, Palottis	10

Anhang

Anhang 1	Überbauungsstudie/-Skizze
Anhang 2	Gutachten Verkehr und Lärm, Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schiers beabsichtigt, im Gebiet Palottis Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die ebene Fläche am westlichen Dorfeingang eignet sich ideal als Standort:

- Die geplanten Industrie- und Gewerbebauten liegen eingebettet zwischen der A63 und der markanten Böschung westlich des Dorfrandes.
- Das Gebiet Palottis ist von der Nationalstrasse A63 gut einsehbar.
- Das Gebiet Palottis ist bereits heute gut erschlossen.

Für den vorderen Bereich des Gebietes meldete die Detaillhandelskette Spar Interesse an. Die Spar AG beabsichtigt, eine Tankstelle mit Verkaufsladen zu errichten. Im Verkaufsladen sollen auch einheimische Unternehmungen ihre Produkte anbieten können. Zugleich soll sich das Palottis und allenfalls auch die Gemeinde im Verkaufslokal präsentieren können.

Für die Ansiedlung der Industrie- und Gewerbebetriebe sind die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

1.2 Überbauungsstudie

Aufgrund des Antrags über eine Einzonung der Grundeigentümerin „Verein Bildungszentrum Palottis“ wurde für das Gebiet Palottis eine Überbauungsstudie erarbeitet. Entsprechend den Vorgaben aus Verkehr und Lärm sowie der Gestaltung (ortsbauliche Einfügung) wurde die Überbauungsstudie angepasst (siehe Anhang 1).

Grundsätzlich handelt es sich bei der Industriezone Palottis um eine vorgelagerte Bauzone. Das Gebiet ist sehr gut einsehbar und bildet für „Durchreisende“ eine Visitenkarte der Gemeinde Schiers. Folglich sind die gestalterischen Anforderungen für das Gebiet im Allgemeinen hoch und im Speziellen im Bereich der Kopfbauten sehr hoch. Für die Beurteilung der Bauprojekte soll im Einzelfall die Gestaltungsberatung beigezogen werden.

Die Überbauungsstudie sieht im vorderen Bereich (westlich) publikumsintensive Nutzungen vor. In diesem Bereich können die Tankstelle sowie der Verkaufsladen angeordnet werden. Die gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen an die Kopfbauten sind besonders hoch.

Die Erschliessung des Gebietes Palottis erfolgt rückwärtig längs des Böschungsfusses. Entlang der Nationalstrasse A28 ist ein geordneter Siedlungsabschluss zu bilden. Die Neubauten sind in einer Gebäudeflucht anzuordnen.

Die aus ortsbaulicher Sicht bedeutende Böschung (topografische Trennung zwischen Wohnzone und Industriezone) ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Schiers beauftragte das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird zur Vorprüfung ans Amt für Raumentwicklung eingereicht. Mit Bericht vom 19. Oktober 2007 beurteilt das Amt für Raumentwicklung, nach Vernehmlassung bei den anderen kantonalen Amtsstellen, die Vorlage mit einigen Empfehlungen für die weitergehende Planung sowie formellen Hinweisen als positiv.

Auf einzelne Anregungen und Empfehlungen der Dienststellen wird in den jeweiligen Kapiteln eingegangen.

2.2.2 Öffentliche Auflage

Die Planungsmittel wurden vom 3. Oktober 2008 bis 3. November 2008 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Es sind keine Wünsche und Anträge zu den aufgelegten Planungsmittel eingegangen.

2.2.3 Genehmigung Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 wurde der Zonenplan Palottis 1:2000 von den Stimmbürgern folgende Planungsmittel angenommen.

2.2.4 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für den Zonenplan Palottis 1:2000 erfolgt ab 11. Dezember 2008 bis 9. Januar 2009 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Lärm und Verkehr

Die Industriezone Palottis ist durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Eine approximative Ermittlung der Lärmimmissionen ergab, dass die Planungswerte gemäss LSV (Eidg. Lärmschutzverordnung) eingehalten werden können. Das Gutachten Verkehr und Lärm, Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur (Anhang 2), setzt sich eingehend mit der Lärm- und Verkehrssituation vor Ort auseinander. Es lassen sich daraus folgende Vorgaben bezüglich Verkehr / Immissionen ziehen:

- Erschliessung ab Dorfstrasse als Sackgasse (direkte Erschliessung ab Prättigauerstrasse ausgeschlossen)
- Baulinie entlang Prättigauerstrasse (Verbot für Errichtung von Hochbauten oder Anlagen)
- Keine lärmempfindlichen Räume innerhalb einer 28 m Distanz ab Strassenachse Prättigauerstrasse. Dazu gehören auch alle Verkaufsflächen mit Verkaufspersonal. Andernfalls strassenseitige Lärmwand zwingend.
- Mindestens 60 m Distanz zwischen Zapfsäulen bzw. Tankstelle und Wohnbauten Dorfstrasse bzw. Underdorf
- Personalparkplätze und festvermietete Parkplätze nahe Dorfstrasse
- Anlieferung Tankstelle und Supermarkt sowie Zufahrt Gewerbebau Ost möglichst von den bestehenden Wohnbauten abgewandt auf der Seite Prättigauerstrasse

3.2 Gestaltung

Mit dem Ziel, die Realisierung dieses Projektes voranzutreiben und die gestalterischen Bedenken der Amtsstellen zu klären, hat die Bauherrschaft und die Gemeinde die Stauffer & Studach AG beauftragt, die ortsbaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung des westlichen Dorfzuges genauer zu definieren.

Zu diesem Zweck haben wir verschiedene Lösungsansätze geprüft und unsere Empfehlung eines denkbaren Lösungsansatzes als Situationsskizze im Anhang beigefügt. Unser Vorschlag zur Bebauung und Erschliessung der Industriezone Palottis basiert auf gewissen Annahmen (z. B. Dimension Gewerbebau), den Vorgaben des Verkehrsplaners, den Bedürfnissen der Bauherrschaft sowie auf den Anforderungen, welche wir aus ortsbaulichen und gestalterischen Überlegungen für den Standort Palottis empfehlen.

Diese Rahmenbedingungen (Annahmen, Vorgaben und Anforderungen) lassen sich wie folgt umschreiben:

a) Vorgaben Verkehr / Immissionen (Siehe oben).

b) Vorgaben SPAR Supermarkt:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| • Verkaufsfläche | ca. 664 m ² BGF |
| • Anlieferung, Personal, Lager etc. | ca. 400 m ² BGF |

- Total ca. 1'064 m² BGF
- Ca. 50 oberirdische Parkplätze für Besucher und Personal
- Eingeschossiger Bau mit 5m Gebäudehöhe, Flachdach (Annahme)
- Vorfahrt und Anlieferung für PW (Wenderadius 12.50 m) und LKW (Wenderadius 26 m).
- Von weitem erkennbar (insbesondere von Prättigauerstrasse; beide Richtungen)
- Gebäude und Umgebungsgestaltung als einladender „Blickfang“
- Leicht anfahrbar und überschaubar

c) Vorgaben Tankstelle:

- 4 bis 6 Zapfsäulen
- Schutzdach mit Verbindung zu Verkaufsflächen (Annahme: 5m Gebäudehöhe, Flachdach)
- Vorfahrt und Anlieferung für PW (Wenderadius 12.50 m) und LKW (Wenderadius 26 m)
- Von weitem erkennbar (insbesondere von Prättigauerstrasse; beide Richtungen)
- Leicht anfahrbar, überschaubar

d) Vorgaben Gewerbebau (Annahme):

- Gewerbefläche ca. 1'250 m² BGF
- Ca. 20 oberirdische Parkplätze für Besucher und Personal
- Eingeschossiger Bau mit 5 m Gebäudehöhe, Flachdach
- Vorfahrt und Anlieferung für PW (Wenderadius 12.50 m) und LKW (Wenderadius 26 m)

e) Anforderungen Ortsbau und Gestaltung:

- Schutzabstand zum bestehenden Hangfuss („alte Klusböschung“); keine Hochbauten und Anlagen im Abstandsbereich von 5 m.
- Grünstreifen als Rahmen und Abgrenzung zwischen den zukünftigen Fahr- und Parkflächen der Industriezone und den befestigten Fahrbahnflächen der Prättigauer- und Dorfstrasse. Die Mindesttiefe des Grünstreifens zur Dorfstrasse beträgt 5 m, zur Prättigauerstrasse wird die Tiefe durch die festgelegte Baulinie bestimmt.
- Aufgrund der Lage im Ortsbildvordergrund sollten besondere Anforderungen für die architektonische Qualität der Neubauten und für die Qualität der Umgebungsgestaltung gelten (z. B. Konzepte für Material und Form der teilweise gemeinschaftlich genutzten Fahr- und Manövrierrflächen; für Bepflanzung- und Beleuchtung, für Anordnung Parkplätze, für Standort und Gestaltung Werbeflächen etc.), ev. Bauberatungspflicht.

Bei Berücksichtigung der Rahmenbedingungen a) bis e) ergibt sich für den SPAR Supermarkt eine längliche Gebäudeform (ca. 53 m x 20 m) mit Tankstelle und Anlieferung auf der Längsfront zur Prättigauerstrasse. Die 50 oberirdischen Parkplätze des Hauptparkfeldes

sind am westlichen Rand des Areals zwischen Dorfstrasse und Prättigauerstrasse eingepasst.

Die Zufahrt zum Gewerbebau am Westrand des Areals ist identisch mit der Anfahrt zur Tankstelle und Anlieferung des Verkaufsladens. Diese teilweise gemeinschaftliche Nutzung der befestigten Fahr- und Manövriertflächen ist gestalterisch begründet (Reduktion der befestigten Flächen) und ist auch für den erforderlichen LKW- Wendeplatz der beiden Nutzer (SPAR und Gewerbebau) vorgesehen.

Die orthogonale Ausrichtung der Gebäude und das westliche Parkplatzfeld sind auf die Linienführung der Prättigauerstrasse abgestimmt.

Beim Laden- und Tankstellenneubau gehen wir von einem Flachdachgebäude mit zeitgenössischer architektonischer Gestaltung aus (Analog SPAR Supermarkt Regensdorf). Der Gewerbebau müsste sich bezüglich Dimensionierung und Dachform dieser Vorgabe anpassen.

3.3 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Grundlagenkarte des Amtes für Raumentwicklung Graubünden ist eine Teilfläche der Parz. Nr. 516 als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Auf Anfrage beim Amt für Raumentwicklung wurde bestätigt, dass der Kanton Graubünden nach wie vor genügend Reserven an Fruchtfolgeflächen aufweist. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Ansiedlung der Gewerbebetriebe überwiegt das Interesse an der Erhaltung der Fruchtfolgefläche.

3.4 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan ‚Arbeitsplatzgebiete‘ vom 25. November 2005 legt die Entwicklung der Arbeitsplatzstandorte in der Region behördenverbindlich fest. In der Gemeinde Schiers sieht dieser folgenden Arbeitsplatzgebiete vor:

- Bestehende Industriezone „Underm Bahnhof“ zwischen RhB-Linie und Umfahrung Schiers (Prättigauerstrasse) bzw. Fluss (Landquart) im Umfang von ca. 7.5 ha mit Erweiterungsmöglichkeit nach Westen (Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung).
- Weiteres Arbeitsplatzgebiet von lokaler Bedeutung im Gebiet „Hinterhof“ und „Schraubach“ (als Information).

Im Rahmen der Bearbeitung des Gebietes Palottis zeigt sich, dass eine Entwicklung der Industriezone Palottis dringlich zu bearbeiten ist und erst in einer späteren Phase die Industrieentwicklung mit der Festsetzung im Regionalen Richtplan korrespondiert.

Damit die Arbeiten zur Ortsplanung im Sinne der kommunalen Entwicklungsabsichten im Gebiet Palottis weiterverfolgt und richtplankonform abgeschlossen werden können, ist eine Anpassung des Regionalen Richtplanes Landschaft und Siedlung erforderlich. Die Gemeinde Schiers wird daher beim Regionalverband einen Antrag einreichen, damit der regionale Richtplan in einem vereinfachten Verfahren (Fortschreibung mit Vorstandsbeschluss) angepasst wird.

4 Inhalt der Ortsplanung

4.1 Zonenplan 1:2000, Palottis

Zur Ansiedlung der Industrie- und Gewerbebauten wird eine Fläche von 10'267 m² der Parzelle Nr. 516 der Industriezone Palottis zugewiesen. Die Industriezone Palottis wird mit den Auflage (max. Ausnützung von 1.0 und Empfindlichkeitsstufe ES III) belegt.

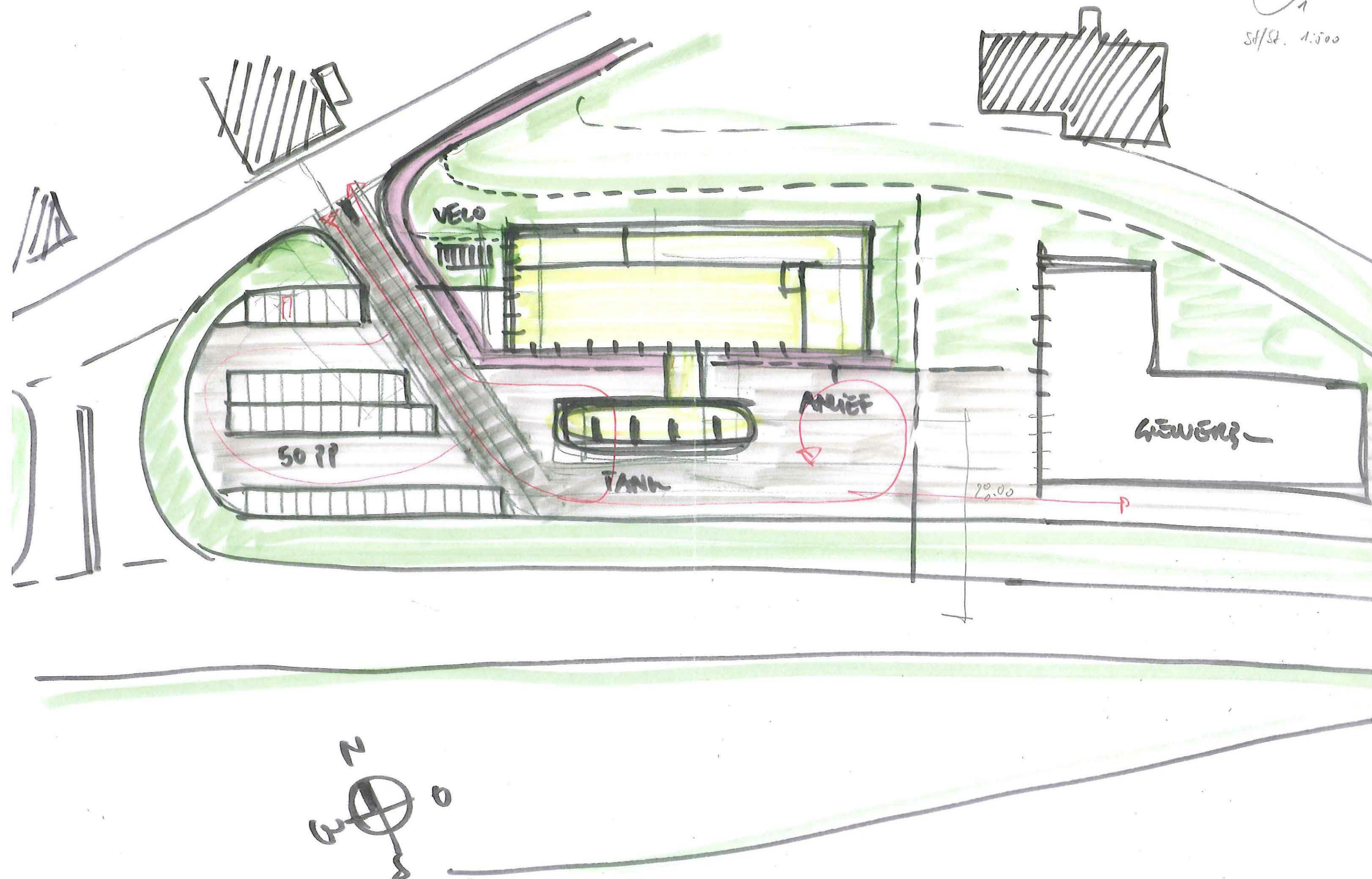
Eine kleine Teilfläche von 294 m² wird im Sinne einer Bereinigung der Wohnzone 3 zugewiesen.

Chur, 19. Dezember 2008



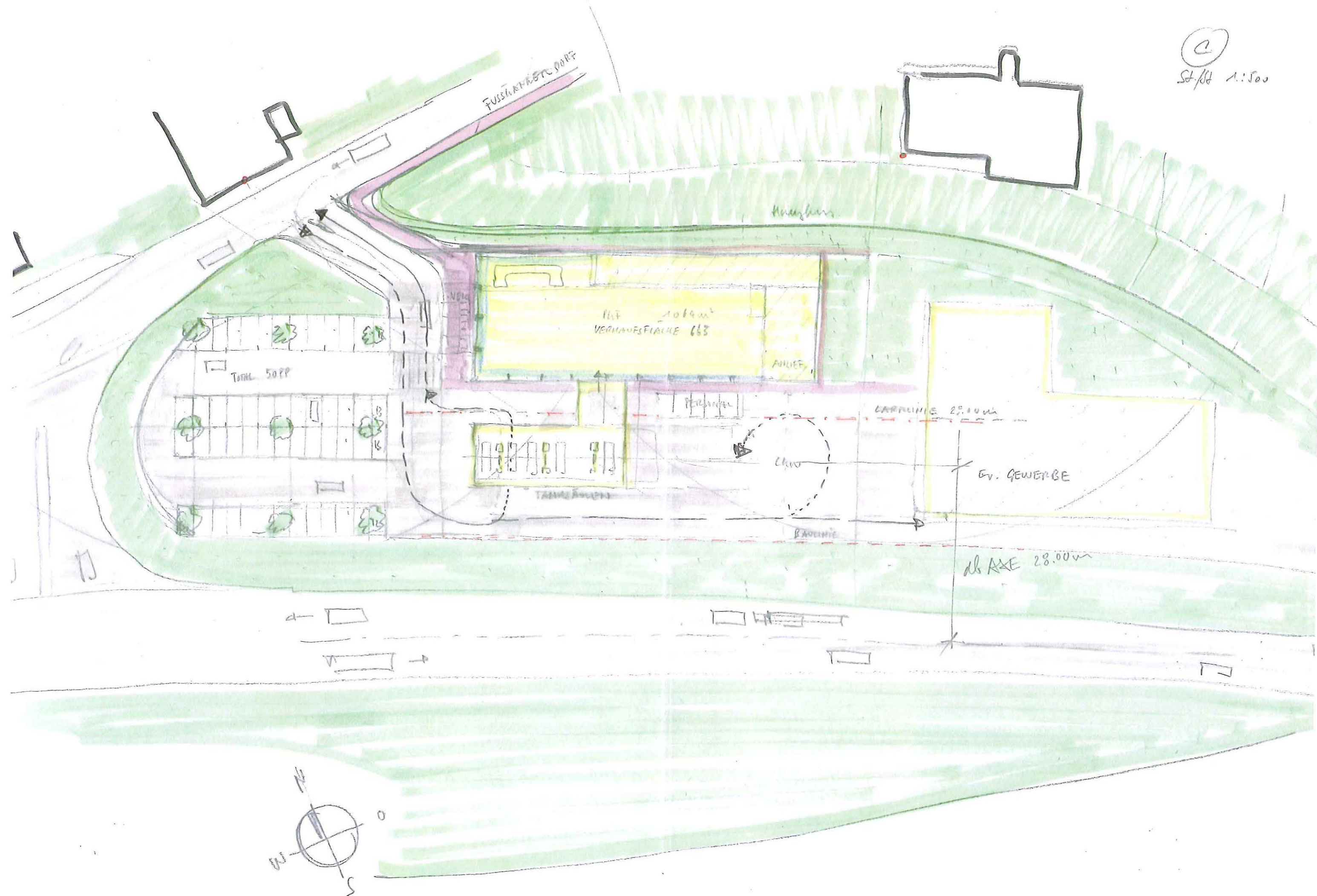
Stauffer & Studach AG, Chur, sa

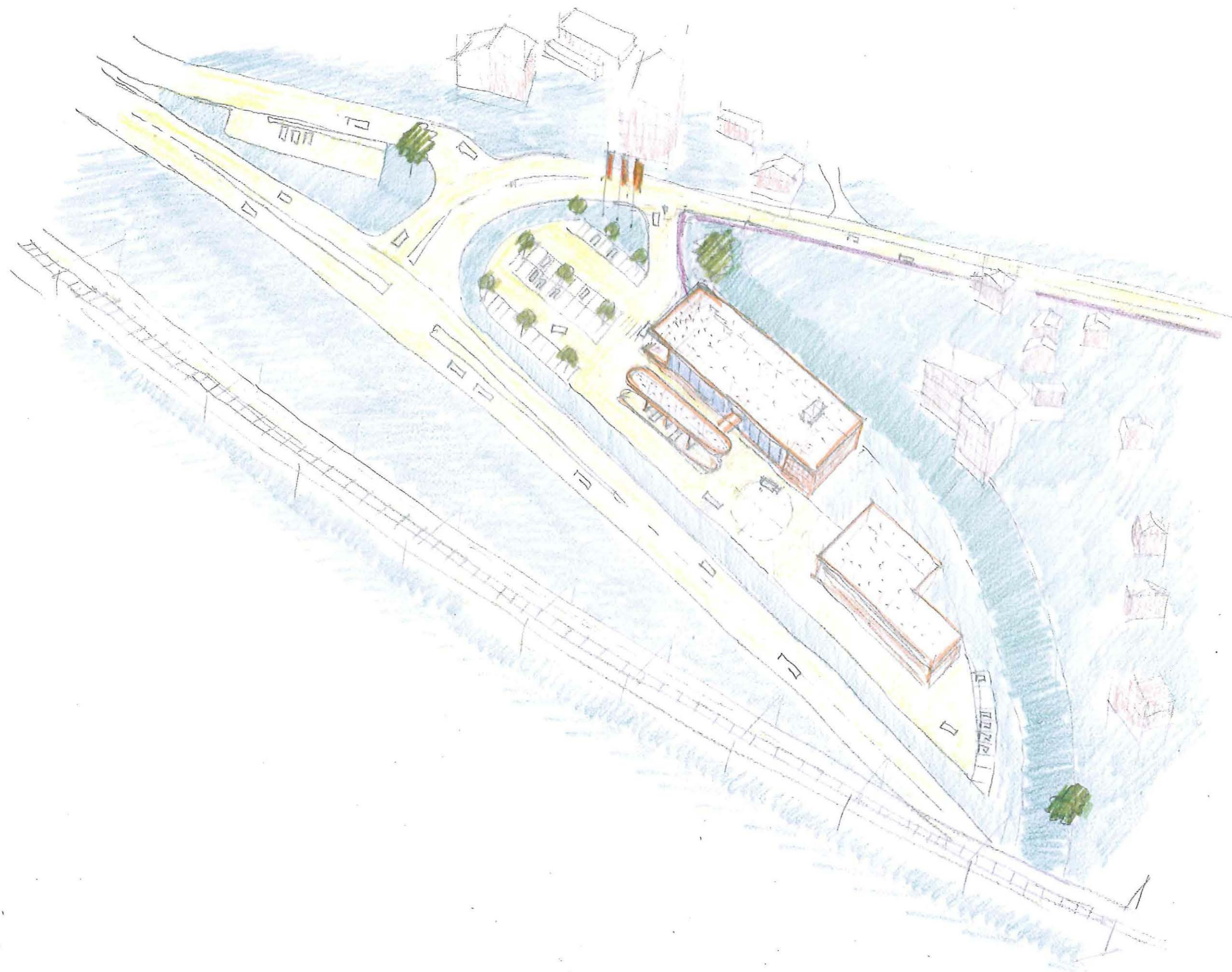
54/54. 1,500





②
St/84 1:500









Bildungszentrum Palottis

Industriezone Schiers Palottis

Gutachten Verkehr und Lärm

Juni 2008

Inhalt

1. Ausgangslage	1
2. Industriezone Schiers Palottis	1
3. Verkehrsaufkommen	3
3.1 Verkehrsaufkommen heute (2008)	3
3.2 Verkehrserzeugung Industriezone Palottis	4
3.3 Verkehrsaufkommen morgen (2015)	6
4. Leistungsbilanz Anschluss Schiers West	7
5. Lärmauswirkungen	8
5.1 Industriezone Palottis	8
5.2 Umliegende Wohngebäude	9
6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen	11

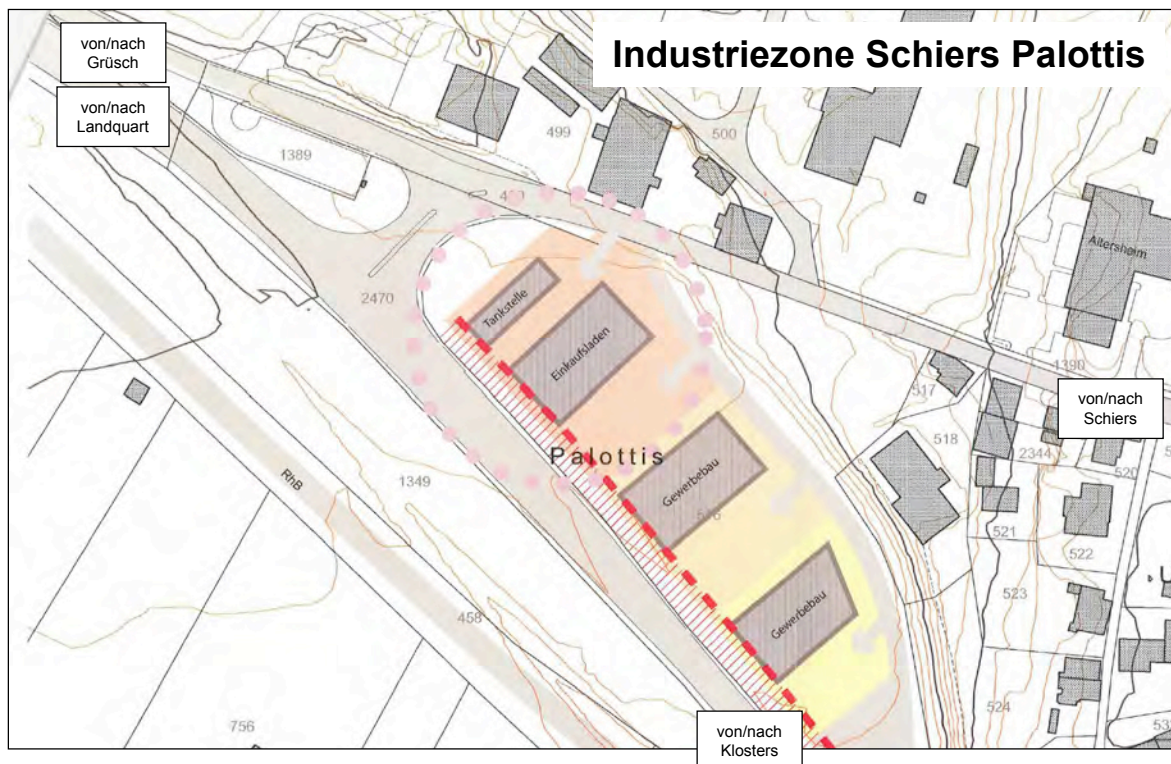
Anhang

1. Ausgangslage

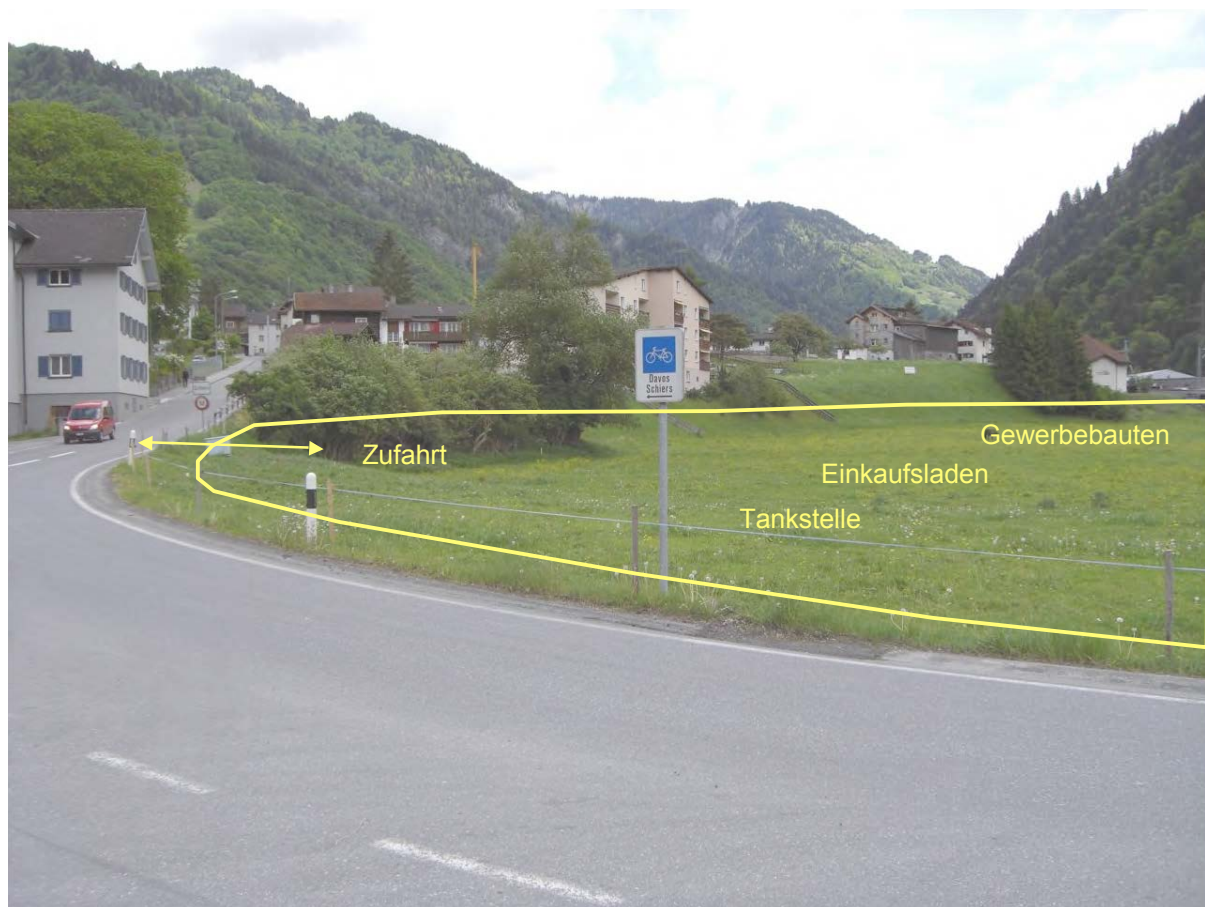
Das Bildungszentrum Palottis, Schiers beabsichtigt, die zwischen der Prättigauerstrasse und der westlichen Dorfstrasse von Schiers gelegenen Parzelle 516 in eine Industriezone einzuzonen mit der Absicht, auf ihr eine Tankstelle mit Einkaufsläden sowie zusätzliche, noch nicht definierte, Gewerbebauten realisieren zu lassen. Um für eine Beurteilung der damit zusammenhängenden Verkehrs- und Lärmauswirkungen über die nötigen Grundlagen zu verfügen, beauftragte das Bildungszentrum Palottis das Büro Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens. Der vorliegende Bericht hat die Ergebnisse dieser Arbeiten zum Inhalt.

2. Industriezone Schiers Palottis

Die neue Industriezone Palottis mit den ersten Vorstellungen über die ungefähre Lage und Erschliessung möglicher Nutzungen zeigt die folgende Darstellung. Der Industriezone Palottis soll die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen werden.



Industriezone Palottis aus Richtung Westen



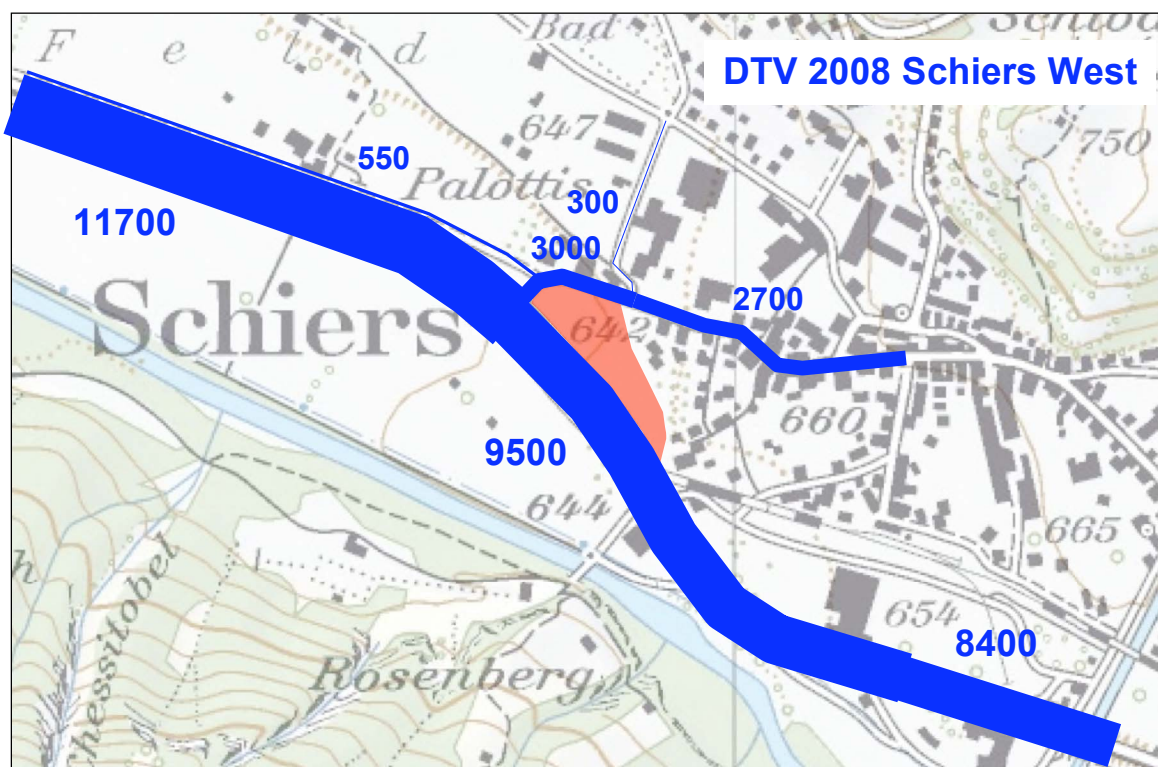
Industriezone Palottis aus Richtung Schiers



3. Verkehrsaufkommen

3.1 Verkehrsaufkommen heute (2008)

Zur Abschätzung des heutigen Verkehrsaufkommens im Raum Schiers stehen ausgezeichnete Grundlagen zur Verfügung: automatische Verkehrszähler des kantonalen Tiefbauamts auf der Prättigauerstrasse, aktualisierte Strassenverkehrsdaten des Amts für Natur und Umwelt, neuere Verkehrserhebungen in Schiers im Zusammenhang mit der Nachkontrolle von Tempo 30. Die folgende Darstellung zeigt den heutigen „Durchschnittlichen Täglichen Verkehr“ (DTV) im Strassennetz im Raum Schiers West:



Der Schwerverkehrsanteil beträgt auf der Prättigauerstrasse 4-5 % und im innerörtlichen Strassennetz 3-4 %. In der Spitzenstunde am späten Werktagnachmittag belasten ca. 8% des Ganztagesverkehr das Strassennetz.

3.2 Verkehrserzeugung Industriezone Palottis

In der Industriezone Palottis sind zum heutigen Zeitpunkt die folgenden Nutzungen vorgesehen bzw. absehbar:

- eine Tankstelle mit insgesamt 4 (ev. 6) Zapfsäulen
- ein Einkaufsladen mit ca. 660 m² Verkaufsfläche und 50 Parkplätzen
- zusätzliche Verkaufsnutzungen mit weiteren ca. 40 Parkplätzen
- noch nicht festgelegte Gewerbebetriebe mit wenig Publikumsverkehr

Die mit der Planung von Tankstelle und Verkaufsnutzungen betraute Rimaplan AG, Regensdorf erwartet aufgrund ihrer Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten an vergleichbarer Lage für die Tankstelle, den Einkaufsladen und die weiteren Verkaufsnutzungen in etwa folgendes Verkehrsaufkommen:

- Tankstelle: ca. 90'000 Betankungen bzw. ca. 180'000 Fahrten pro Jahr
- Einkaufsladen: ca. 150'000 Autokunden bzw. ca. 300'000 Fahrten pro Jahr
- Verkaufsnutzungen: ca. 30'000 Autobesucher bzw. ca. 60'000 Fahrten pro Jahr
- ca. 70'000 Autobesucher, die sowohl tanken als auch einkaufen

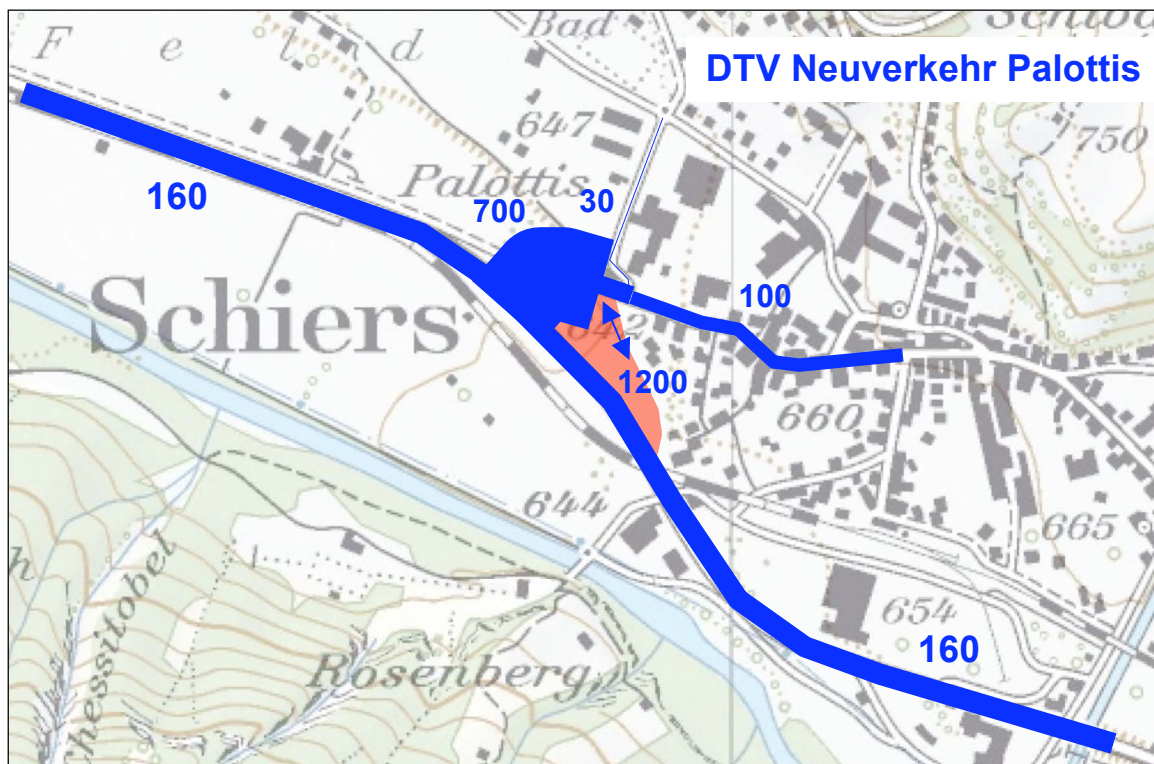
Bei Annahme, dass die im östlichen Teil der Parzelle 516 erwarteten Gewerbebetriebe mit wenig Publikumsverkehr insgesamt ca. 30 Arbeitsplätze anbieten, wird von deren Angestellten, Besucher/Kunden und von der eigenen Produktion ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 50'000 Fahrten pro Jahr verursacht.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach und vom Industriegebiet Palottis insgesamt ca. 450'000 Autofahrten pro Jahr bzw. etwas mehr als 1'200 Autofahrten pro durchschnittlichen Tag (DTV) ausgeführt werden. Von diesen Fahrten sind wiederum ein beträchtlicher Teil nicht Neuverkehr, sondern schon heute durchgeführte Fahrten, die lediglich für das Auftanken des Autos und/oder einen Einkauf unterbrochen werden. Erfahrungsgemäss fallen darunter der allergrösste Teil der Fahrten für das Auftanken und ein grosser Teil der Einkaufsfahrten.

Bei Annahme, dass 90% der Betankungen und 50% der Einkaufs- und Besucherfahrten darunter fallen, verursacht das Industriegebiet Palottis an effektivem Neuverkehr insgesamt knapp 170'000 Autofahrten pro Jahr bzw. ca. 450 Autofahrten DTV.

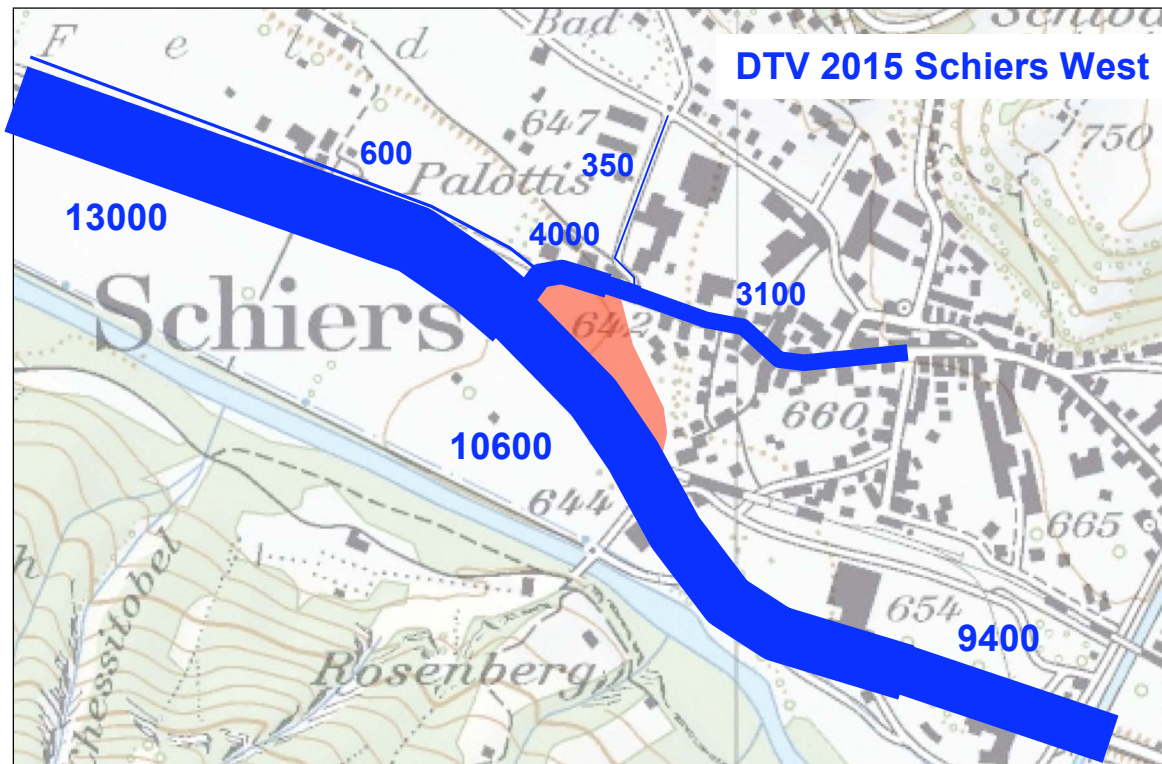
Von diesem Neuverkehr nach/vom Industriegebiet Palottis wird der grössere Teil regionaler Verkehr ohne Bezug zu Schiers und der kleinere Teil kommunaler Binnenverkehr innerhalb von Schiers sein. Es wird davon ausgegangen, dass je 35% regionale Fahrten von und nach den beiden Richtungen Landquart bzw. Klosters und 30% lokale Fahrten innerhalb von Schiers sein werden.

Zusammen mit den Umwegfahrten der Besucher des Industriegebiets Palottis, die ihre regionale Fahrt auf der Prättigauerstrasse für das Auftanken und/oder einen Einkauf unterbrechen, ergibt sich folgendes zusätzliche vom Industriegebiet erzeugte Verkehrsaufkommen DTV nach vollständiger Überbauung des Industriegebiets:

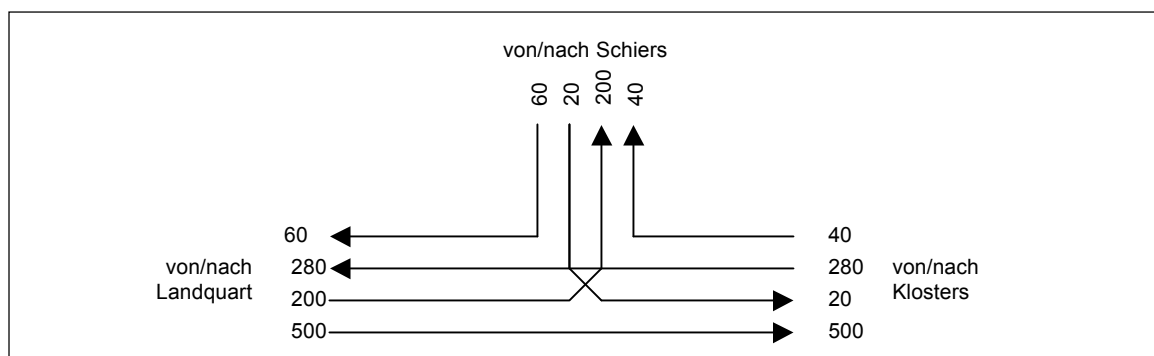


3.3 Verkehrsaufkommen morgen (2015)

Im für die Verkehrs- und Lärmbetrachtungen berücksichtigten Zeithorizont 2015 ist nach vollständiger Überbauung des Industriegebiets Palottis, und bei Berücksichtigung einer trendmässigen „allgemeinen Verkehrszunahme“ von ca. 10%, im Raum Schiers West mit folgendem Verkehrsaufkommen 2025 DTV zu rechnen:



Bei einem Spitzenstundenanteil von 8% des DTV belasten in der massgebenden Stunde am werktäglichen späten Nachmittag insgesamt ca. 1'100 Fahrzeuge den Anschluss Schiers West (Einmündung Prättigauerstrasse / Dorfstrasse) mit folgender (angenommenen) plausiblen Aufteilung auf die verschiedenen Fahrströme:



5. Lärmauswirkungen

Sowohl die Einzonung des Raums Palottis als auch die in der neugeschaffenen Industriezone zu realisierenden Nutzungen haben die einschlägigen Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) zu erfüllen. Unabhängig davon sind die Lärmimmissionen soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

5.1 Einzonung Raum Palottis

Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Da sich in der Industriezone Palottis in der Regel nachts keine Personen aufhalten werden (Dienstwohnungen sollen nicht zulässig sein), kommt dabei gemäss Art. 41 LSV nur der Planungswert für die Tageszeit zum tragen. Er liegt bei der vorgesehenen Empfindlichkeitsstufe IV bei 65 dB(A).

Massgebend sind die Lärmeinwirkungen auf das Gebiet Palottis seitens der Prättigauerstrasse. Wie aus der Lärmberechnung im Anhang II ersichtlich ist, wird der Planungswert von 65 dB(A) heute ab einer Distanz ab der Mitte der Prättigauerstrasse von knapp 26 m eingehalten. Im Jahr 2015 wird dies bei der erwarteten Verkehrszunahme gemäss Kapitel 4.3 ab einer Distanz von ca. 28 m der Fall sein.

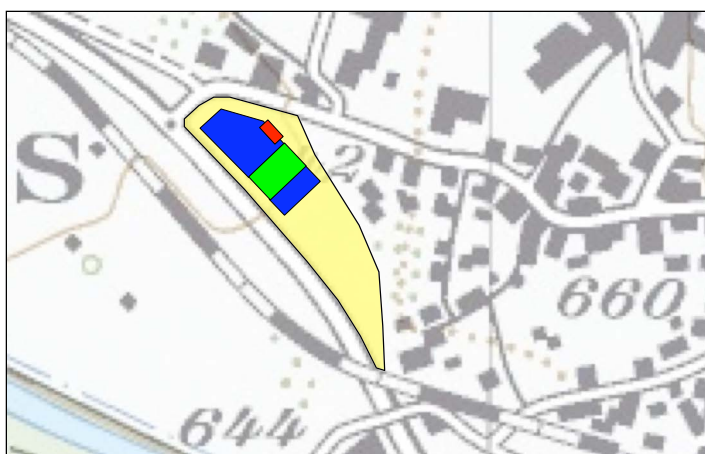
Wird längs der Prättigauerstrasse eine Lärmschutzwand erstellt, kann der Planungswert von 65 dB(A) problemlos im ganzen Gebiet Palottis eingehalten werden. Um die Lärmimmissionen auf Höhe Erdgeschoss schon in einem Abstand von 10 m ab dem Strassenrand um über 10 dB(A) zu reduzieren, muss die Lärmwand ca. 2 m hoch sein. Um den gleichen Effekt auf Höhe des ersten Obergeschosses zu erreichen, muss die Lärmwand ca. 3 m hoch sein. Die entsprechenden Berechnungen sind im Anhang III zusammengestellt.

5.2 Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebäude

Die folgende Abschätzung der Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen im Industriegebiet Palottis auf die umliegenden Wohnbauten beschränkt sich auf den Betrieb von Tankstelle und Einkaufsläden als Emissionsquellen und auf die drei Wohnhäuser Dorfstrasse 3, 173A und 174 als Empfangsorte des Lärms. In den berechneten Emissionen von Tankstelle und Einkaufsläden sind sämtliche lärmigen Tätigkeiten wie zu- und wegfahren, die Autotüren zuschlagen, die Tankanlage bedienen, den Motor starten, mit Mitfahrern sprechen, den Autoradio laufen lassen etc. berücksichtigt. Nicht berücksichtigt ist der Betrieb von Heiz- und Kühlanlagen der Einkaufsläden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Anlagen bzw. deren lärmige Komponenten auf der gegenüber den betrachteten Wohnbauten abgewandten Gebäudeseite gegen die Prättigauerstrasse hin installiert werden.

Die Auswirkungen des Betriebs von möglichen zusätzlichen Gewerbebauten im östlichen Teil des Industriegebiet Palottis sind in diesem Gutachten ebenfalls nicht abgehandelt. Sie müssen im Rahmen der Projektierung entsprechender Bauten abgeklärt werden.

In Präzision bzw. Korrektur zur Darstellung der vorgesehenen Nutzungen in der Industriezone Palottis gemäss Seite 1 liegen seitens der mit der Planung beauftragten Rimaplan AG, Regensdorf zum heutigen Zeitpunkt folgende ungefähre Vorstellung betreffend die Lage und Grösse von Tankstelle und Einkaufsläden vor:



- Tankstelle mit 4-6 Zapfsäulen
- Einkaufsladen (mit Tankstelle verbunden) und weitere Einkaufsnutzungen
- ca. 50 Parkplätze für den Einkaufsladen westlich des Ladengebäudes und ca. 40 Parkplätze für die weiteren Einkaufsnutzungen östlich des Gebäudes

Die in der Industriezone Palottis erstellten Bauten und Anlagen stellen gemäss LSV neue ortsfeste Anlagen dar. Die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen gemäss Art. 7 LSV soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Dabei sind funktional zusammengehörende Anlagen (in diesem Falle die Tankstelle und die Einkaufsläden) bzw. die von ihnen erzeugten Lärmimmissionen in ihrer Summe zu betrachten bzw. zu beurteilen.

Die Abschätzung der Lärmauswirkungen von Tankstelle und Einkaufsläden auf die benachbarten Wohnbauten Dorfstrasse 3, 173A und 174, für welche die Empfindlichkeitsstufe II mit den Planungswerten tagsüber von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) gilt, ist im Anhang IV zusammengestellt. Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten.

Beim Wohnhaus Dorfstrasse 3 bleiben bei Anordnung von Tankstelle und Parkplätzen gemäss Seite 9 die Planungswerte tagsüber und nachts um jeweils ca. vier und mehr dB(A) unterschritten. Wird die Tankstelle alternativ möglichst fern der Dorfstrasse, d.h. in Nähe zur Prättigauerstrasse, erstellt, vermindern sich die Lärmimmissionen beim Haus Dorfstrasse 3 um ca. vier dB(A).

Bei den beiden Wohnhäusern Dorfstrasse 173A und 174 bleiben die Planungswerte, selbst bei einer Lage der Tankstelle nahe der Dorfstrasse und ohne Berücksichtigung der dämpfenden Wirkung des Ladengebäudes, tagsüber und nachts jeweils um ca. zehn dB(A) unterschritten.

6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die vorgesehene Einzonung des Gebiets Schiers Palottis zu einer Industriezone bietet aus verkehrlicher Sicht keine Probleme. Die Industriezone wird zweckmässigerweise nicht direkt ab der Prättigauerstrasse, sondern (wie vorgesehen) ausschliesslich „rückwärtig“ über die Dorfstrasse erschlossen.

Das bei vollständiger Überbauung der Industriezone zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen verkräftet die Dorfstrasse problemlos, und die Verkehrsqualität der verschiedenen Fahrströme im Anschluss Schiers West, wie auch des Anschlusses als Ganzes, verbleibt weiterhin in den Qualitätsstufen gut bis sehr gut. Ein Umbau des Anschlusses drängt sich aus Leistungsgründen nicht auf.

Auch mit Bezug auf den Lärmschutz ist die vorgesehene Einzonung des Gebiets Palottis zu einer Industriezone mit Empfindlichkeitsstufe IV grundsätzlich möglich. Um die Anforderungen der Lärmschutzverordnung hinsichtlich dem Schutz der in der neuen Industriezone tätigen Beschäftigten auf der einen Seite und den in der Umgebung wohnenden Anwohnern auf der andern Seite vollumfänglich zu erfüllen, empfehlen wir die Umsetzung der folgenden flankierenden Massnahmen.

Im Rahmen der ortsplanerischen Festlegungen zur Einzonung des Raums Palottis zu einer Industriezone wird zwingend festgehalten, dass in ihr keine Wohnungen, d.h. auch keine Dienstwohnungen, erstellt und betrieben werden dürfen.

Im Weiteren wird zwingend festgehalten, dass entweder zusammen mit dem Bau der Tankstelle und den dazugehörenden Einkaufsnutzungen entlang der Prättigauerstrasse eine Lärmwand errichtet wird oder aber innerhalb eines Bereichs von 28 m ab der Strassenachse keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2, Abs. 6 LSV errichtet und betrieben werden dürfen. Zu solchen lärmempfindlichen Räumen gehören ausdrücklich alle Verkaufsflächen mit Verkaufspersonal.

Wird eine Lärmwand längs der Prättigauerstrasse errichtet, ist sie in Länge und Höhe so zu dimensionieren, dass ab der vorgesehenen „Nutzungsgrenze“ die Planungswerte gemäss Empfindlichkeitsstufe IV tagsüber (55 dB(A)) auch 15 Jahre nach Inbetriebnahme von Tankstelle und Einkaufsläden unterschritten bleiben.

Der Detailprojektierung von Tankstelle und dazugehörenden Einkaufsläden sind die folgenden Randbedingungen zu Grunde zu legen:

- Die Tankstelle muss so fern als möglich von der Dorfstrasse gebaut werden. Als Mindestmass gelten für die am nächsten liegende Zapfsäule 60 m Abstand von der Mitte der der Dorfstrasse zugewandten Fassade des Hauses Dorfstrasse 3.
- Als Parkplätze für das Personal oder als andersweitig fest vermietete Parkplätze im Bereich von Tankstelle und Einkaufsläden sind die der Dorfstrasse am nächsten liegenden Parkplätze vorzusehen.
- Die Anlieferung der Einkaufsläden (wie auch der später realisierten Gewerbebauten im östlichen Teil der Industriezone) sind möglichst fern von der Dorfstrasse, d.h. nahe der Prättigauerstrasse vorzusehen. Das Erschliessungskonzept der Industriezone hat auf diese Erfordernis Rücksicht zu nehmen.