



Kanton Graubünden

Gemeinde Schiers

Teilrevision

Gewerbegebiet „Underm Bahnhof“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Schiers
7220 Schiers

Kontaktperson: Hans Peter Thöny, Leiter Bauamt

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg; Sachbearbeitung
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: November 2012 / Mai 2013

Dokument: D:\Schiers\130429_PMB_TR_Underm_Bahnhof.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	2
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Beschluss Erarbeitung Teilrevision Ortsplanung	3
2.4	Folgeverfahren	3
2.5	Vorprüfung	3
2.6	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	4
2.7	Beschluss Gemeindeversammlung	4
3	Grundlagen	4
3.1	Leitüberlegungen / Zielvorstellungen	4
3.2	Nutzungs- und Bauungsvarianten	5
3.3	Lärm	5
4	Planungsmittel	6
4.1	Teilrevision Zonenplan	6
4.2	Teilrevision Baugesetz	6

Anhänge

Anhang 1:	Nutzungs- und Bauungsvarianten
Anhang 2:	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Zusammenfassung)
Anhang 3:	Machbarkeit Anschluss Schiers Mitte N28
Anhang 4:	Lärmgutachten Parzellen Nr. 453 und 454

Beilagen (separat)

Beilage 1:	Handlungsgrundsätze
------------	---------------------

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet „Underm Bahnhof“ zwischen RhB-Linie und Umfahrungsstrasse A28 ist der Industriezone gemäss Artikel 57 des Baugesetzes zugewiesen. Der westliche Bereich der Industriezone ist bereits weitgehend überbaut oder für eine Überbauung vorgesehen. Die einzige grössere Landreserve innerhalb der Industriezone bildet die Parzelle Nr. 453, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet sowie die direkt angrenzende Parz. Nr. 454.

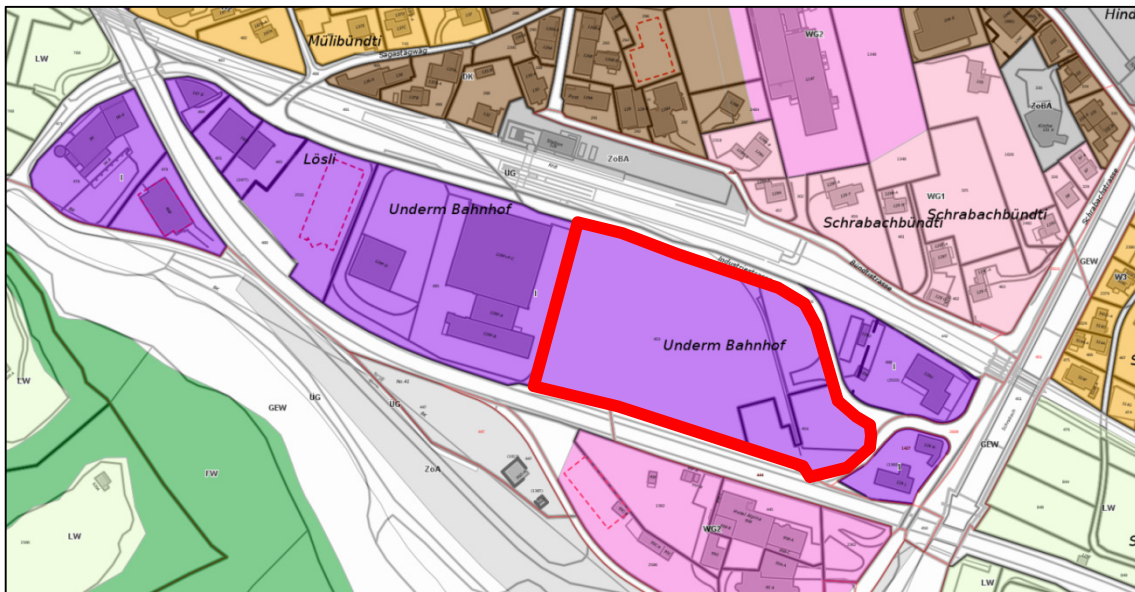


Abb.) Auszug Zonenplan „Underm Bahnhof“ mit unüberbauten Parzellen Nr. 453 und 454.

Im Raum Vorderprättigau und angrenzendem Rheintal haben sich neue Gewerbebetriebe in den letzten Jahren schwerpunktmässig entlang der Autobahn A13 sowie im Industrie-/Gewerbegebiet der Gemeinde Grüşch angesiedelt. Angesichts dieser Ausgangslage beabsichtigt die Gemeinde, nebst gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen im untergeordneten Rahmen auf dem noch nicht überbauten Teil der heutigen Industriezone zuzulassen.

Unabhängig der vorgesehenen Teilrevision in Gebiet „Uderm Bahnhof“ erfolgt eine Anpassung der Bestimmungen zum Quartergestaltungspjan an die aktuellen Bedürfnisse.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde im wesentlichen am 31. August 2001 von der Gemeindeversammlung angenommen und mit RB 1023 am 9. Juli 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Erarbeitung von Bebauungs- und Nutzungsvarianten der unüberbauten Industriezone sowie mit einer darauf beruhenden Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Erarbeitung Nutzungs- / Bebauungsvarianten	bis Februar 2012
Beschluss Einleitung Teilrevision Ortsplanung	9. März 2012
Bearbeitung der Planungsmittel	Oktober/November 2012
Vorprüfung	Nov. 2012 – April 2013
Öffentliche Auflage (30 Tage)	12. Jan. – 11. Feb. 2013
Gemeindeversammlung	24. Mai 2013
Beschwerdeauflage (30 Tage)	Juni / Juli 2013
Genehmigung Regierung	Herbst 2013

2.3 Beschluss Erarbeitung Teilrevision Ortsplanung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. März 2012 wurde Seitens der Gemeinde und der beauftragten Planer über die möglichen Nutzungs- und Bebauungsvarianten der gemeindeeigenen Parzelle informiert. Dem Antrag des Gemeindevorstandes, die konzeptuellen Überlegungen zu konkretisieren und eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung einzuleiten, wurde zugestimmt.

2.4 Folgeverfahren

Mittels Investorenausschreibung oder einem anderen Wettbewerbsverfahren beabsichtigt die Gemeinde die Inwertsetzung des Areals voranzutreiben. Allfällige Umsetzungsziele könnten auch mit der Ergänzung resp. Überarbeitung des bestehenden, rechtskräftigen Quartierplans erfolgen.

2.5 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Da es sich vorliegend lediglich um eine Umzonung einer bestehenden Bauzone handelt, erfolgt die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung. Mit Bericht vom

26. April 2013 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur eingereichten Vorlage. Es wurden Bemerkungen und Hinweise zu einzelnen Inhalten angebracht. Die Bemerkungen der Gemeinde zu den Ergebnissen der Vorprüfung sind im Anhang 2 ersichtlich.

2.6 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 13 KRVO vom 12. Januar 2013 bis 11. Februar 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte jedermann Gelegenheit, sich mit der Vorlage auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zuhanden des Gemeindevorstandes einzureichen; es sind keine Wünsche und Anträge eingegangen.

Aufgrund Bemerkungen und Hinweise der Amtsstellen wurde die Planinhalte zuhanden der Gemeindeversammlung geringfügig überarbeitet.

2.7 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2013 von den Stimmberechtigten mit folgenden Anpassungen angenommen:

- Zonenbezeichnung: Die Zone wird neu als Gewerbe- und Wohnzone (bisher Wohn-Gewerbezone 3) bezeichnet.
- Art. 74, Zonenschema: Gebäudelänge: Die maximale Gebäudelänge von 100 m wird gestrichen.
- Art. 56B, Abs. 4: Das Wort ‚positiven‘ wird im Zusammenhang mit der Bauberatung gestrichen.

3 Grundlagen

3.1 Leitüberlegungen / Zielvorstellungen

Aufgrund der tendenziell abnehmenden Nachfrage nach reinen Industrie- und Gewerbebetrieben in der Gemeinde Schiers wurden Seitens der Gemeinde Überlegungen zur künftigen Nutzung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 453 innerhalb der heutigen Industriezone angestellt. Das Gebiet verfügt insbesondere über einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Schiers) und wird durch angrenzende Gewerbebetriebe höchstens mässig belastet. Anstelle einer rein gewerblichen Nutzung wird deshalb eine Mischnutzung mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen angestrebt.

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird mit der vorgesehenen Mischnutzung eine höhere bauliche Dichte ermöglicht.

3.2 Nutzungs- und Bebauungsvarianten

Im Hinblick auf die künftige Nutzung der Parzelle Nr. 453 wurden Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen erarbeitet (siehe Anhang 1). Aus den konzeptionellen Varianten lassen sich im Wesentlichen folgende Schlüsse ziehen:

- Die Form und Grösse der Parzelle lassen sowohl eine Überbauung mit einer Grossform (Variante B) als auch eine etappenweise Überbauung mit mehreren Einzelbauten (Variante C) zu. Denkbar ist zudem auch eine Überbauung mit zwei parallel zur A28 angeordneten Bauten (Variante A). Der angrenzend an die A28 liegende Baukörper würde dabei als Lärmriegel für die nördliche Bebauung fungieren. Bei Bedarf können die Baukörper in einzelne, voneinander unabhängige Teilbereiche aufgeteilt werden.
- Das zweiseitig abfallende Gelände macht eine höhenmässige Staffelung der Bauten oder eine Abgrabung notwendig. Bei einer Abgrabung ist eine Angleichung an die Kote der angrenzenden Parzelle Nr. 495 anzustreben.
- Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich via die bestehende Industriestrasse. Für die parzelleninterne Erschliessung kommen eine Stichstrasse oder eine Ringerschliessung in Frage. Bei einer Ringerschliessung könnte die bestehende Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 495 erweitert und über Parzelle Nr. 453 an die Industriestrasse angeschlossen werden.
- Die Gemeinde unterstützt nach wie vor die Bestrebungen, längerfristig einen Vollanschluss „Schiers-Mitte“ an die A28 zu realisieren. Zu diesem Zweck sollen vor Beginn der Investorenausschreibung Gespräche mit dem ASTRA geführt werden.

3.3 Lärm

Im Rahmen der Projektierung wird aufzuzeigen sein, wo die Wohnnutzungen angeordnet werden und wie die Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume eingehalten werden können. Aufgrund der Parzellengrösse sowie der Möglichkeit der Anordnung von Bauten als Lärmriegel ist die Einhaltung der Grenzwerte grundsätzlich gewährleistet. Eine generelle Lärmbeurteilung wird zuhanden des Genehmigungsverfahrens eingereicht (siehe Anhang 4). Detaillierte Nachweise können erst bei Vorliegen projektspezifischer Unterlagen erbracht werden (Baubewilligungsverfahren).

4 Planungsmittel

4.1 Teilrevision Zonenplan

Die Parzelle Nr. 453 sowie die angrenzende Parzelle Nr. 454 werden von der Industriezone in eine Gewerbe- und Wohnzone umgezont. Aufgrund der vorgesehenen zonenspezifischen Regelungen (siehe folgendes Kapitel) wird eine zusätzliche Zone (Gewerbe- und Wohnzone 3) geschaffen und ins Baugesetz aufgenommen. Die Umzonung erfolgt innerhalb der rechtskräftigen Bauzone, sodass insbesondere kein zusätzliches Bauland geschaffen wird. Die Umzonung beschränkt sich auf die baulich noch nicht genutzten Liegenschaften und erlaubt in beschränktem Umfang die Erstellung von Wohnraum.

4.2 Teilrevision Baugesetz

Gewerbe- und Wohnzone 3

Die Gewerbe- und Wohnzone 3 wird in Art. 56B (neu) umschrieben. Grundsätzlich handelt es sich um eine Mischzone für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnnutzungen. Die Emissionen der gewerblichen Nutzungen sind dabei im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Wohnnutzungen dürfen nur als Attikageschoss von Gewerbebauten im Umfang von max. 10% der anrechenbaren Landfläche realisiert werden. Damit wird eine klare Gliederung zwischen Gewerbe und Wohnen sowie der angestrebte, lediglich untergeordnete Anteil Wohnnutzung angestrebt. Um Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden sind folglich auch reine Wohnbauten ausgeschlossen.

Die maximale Gebäudehöhe (Art. 74, Zonenschema) entspricht jener der angrenzenden Industriezone, wobei die Bemessung ab gewachsenem Terrain erfolgt. Um auch Grossformen im Sinne der Bebauungsvarianten zu ermöglichen, wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge verzichtet.

Quartiergestaltungsplan

Gemäss Artikel 25, Abs. 4 KRG können Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Die entsprechenden baugesetzliche Bestimmung im Baugesetz der Gemeinde Schiers ist in Art. 18, Quartiergestaltungsplan enthalten.

Aufgrund der Erfahrungen sowie aktueller Bedürfnisse erfolgt eine Überarbeitung der Bestimmungen bezüglich der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise. Insbesondere wird die zulässige Erhöhung der AZ von 0.1 auf 0.15 geändert und eine maximale Über-

schreitung der Gebäudehöhe von 3.0 m festgelegt. Die revidierten Bestimmungen erlauben insbesondere eine bodensparende und dichtere Bauweise innerhalb von Areal- und Quartierplangebieten.

Im Übrigen erfolgte eine Anpassung der Formulierung an das Musterbaugesetz 2012.

Chur, Mai 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, dr