



Kanton Graubünden
Gemeinde Jenaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Industriegebiet Au**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Jenaz, CH-7233 Jenaz

Kontaktperson

Werner Bär, Gemeindepräsident

+41 81 332 15 10

verwaltung@jenaz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 44

s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2016/Februar / Juni 2017

Bearbeitungsstand

29. Juni 2017

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Auswirkungen auf die Ortsplanung der Gemeinde Jenaz	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung	5
3	Konzept Arealentwicklung	5
3.1	Überprüfung und Anpassung Nutzungskonzept 2013	5
3.2	Anschluss an die Nationalstrasse	6
3.3	Lokalstrasse	6
3.4	Arealinterne Erschliessung	6
3.5	Standort Erstsiedlung (Detailhandel)	7
3.6	Untere Nutzungsebene (Gewerbe)	7
3.7	Obere Nutzungsebene (Industrie)	7
3.8	Gestaltung Böschung	7
4	Planungsmittel	8
4.1	Baugesetz	8
4.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	8
4.3	Genereller Erschliessungsplan	8

Separate Beilage 1: Planungs- und Mitwirkungsbericht TR Gemeinde Fideris

Separate Beilage 2: Nachtrag zum Nutzungskonzept 2013

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Situation Areal Spannplattenwerk

Seit fast 15 Jahren liegt das Areal der ehemaligen Spanplattenfabrik brach. Seit der Werk-Stilllegung im Jahr 2002 ist es nicht gelungen, neue Produktionsbetriebe auf dem Areal anzusiedeln. Heute sind Teile des Areals mit Zwischennutzungen im Bereich Lager und Logistik belegt. Beim Areal handelt es sich um das flächenmässig grösste Arbeitsplatzgebiet im Prättigau sowie um eine wichtige Arbeitsplatzflächenreserve im Kanton Graubünden. Die Reaktivierung des Areals für wertschöpfungsstarke Betriebe liegt im öffentlichen Interesse, da das Areal direkt an die Nationalstrasse angrenzt und gleichzeitig abseits von Wohngebieten liegt.

Nutzungskonzept und Teilrevision 2013

Im Zeitraum von 2012 bis 2015 hat die Gemeinde Fideris unter Miteinbezug der Grundeigentümer sowie Vertretern verschiedener Amtsstellen des Kantons ein Nutzungskonzept und darauf basierend eine Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet. Die Ortsplanung wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 132 vom 24. Februar 2015 genehmigt. Das Nutzungskonzept und die Teilrevision basierten auf der heutigen Erschliessungssituation der A28 mit Anschluss Fideris. Die Teilrevision sollte einerseits die rechtliche Grundlage für einen neuen Standort einer Migros-Filiale auf dem Areal schaffen (kurzfristig), andererseits im Hinblick auf die Entwicklung des Gesamtareals die planerischen Rahmenbedingungen schaffen (längerfristig).

Umgestaltung Anschluss Jenaz/Fideris

Zwischenzeitlich wurde die Gemeinde vom Tiefbauamt Graubünden über die Umgestaltung des Anschlusses A28 Fideris/Jenaz sowie die neue Führung der Gleisanlagen der Rhätischen Bahn (RhB) zwischen Fideris und Dalvazza in Kenntnis gesetzt (Variante A61, Stand Juli 2015, Abb. 1). Relevant für die Nutzung des Areals Spannplattenwerk ist dabei der geplante Anschluss an die Nationalstrasse am westlichen Rand des Areals sowie die geplante Linienführung der RhB. Mit der Ausführung des Projektes ist nach derzeitigem Kenntnisstand ab dem Jahr 2024 zu rechnen. Aufgrund dieses Projektes ergibt sich für das Areal der ehemaligen Spanplattenfabrik eine neue, erheblich veränderte Ausgangslage bezüglich Arealerschliessung, Etapierung und Überbaumöglichkeit.

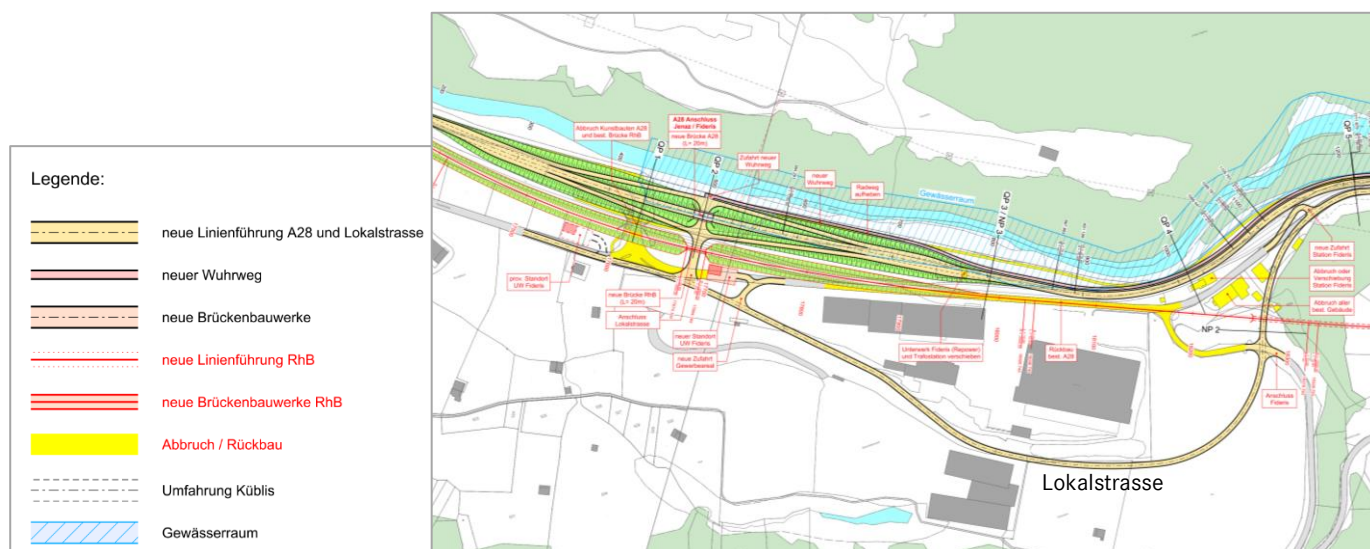


Abb. 1: Ausschnitt Variante A61, A28 offenes Trasse (RhB-Tunnel) (Stand Entwurf 2015)

1.2 Auswirkungen auf die Ortsplanung der Gemeinde Jenaz

Der westliche Bereich des Areals der ehemaligen Spanplattenfabrik liegt auf dem Gemeindegebiet von Jenaz. Infolge der neuen Erschliessungssituation gemäss Projekt TBA gewinnt diese Teilfläche an Bedeutung (Standort des neuen Anschlusses Fideris/Jenaz). Das Nutzungskonzept sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung sind daher gemeindeübergreifend zu betrachten. Die Teilrevisionen der Ortsplanung der Gemeinden werden koordiniert, die Verfahren werden parallel und aufeinander abgestimmt geführt.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine planerische Koordination zwischen den betroffenen Gemeinden Fideris und Jenaz bezüglich des Areals Spanplattenwerk sichergestellt. Insbesondere sollen für das Areal auf Gemeindegebiet von Fideris und Jenaz dieselben baurechtlichen Voraussetzungen gelten.

Die Ziele zur Arealentwicklung insgesamt können dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Fideris entnommen werden (siehe separate Beilage).

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Jenaz beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel:	August 2016
Vorprüfung:	Sept. 2016 – Feb. 2017
Öffentliche Auflage:	ab Feb. 2017
Beschluss Gemeindeversammlung:	21. Juni 2017
Beschwerdeaufgabe:	Juni/Juli 2017
Genehmigung Regierung:	Herbst 2017

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde Ende September 2016 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 25. Januar 2017 äusserten sich die Amtsstellen zur Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht Fideris, Kap. 2.3 enthalten.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Anträge eingegangen.

2.5 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2017 beschlossen.

3 Konzept Arealentwicklung

3.1 Überprüfung und Anpassung Nutzungskonzept 2013

Die Basis für das Umsetzungskonzept bietet das Nutzungskonzept sowie die Teilrevision von 2015 und das Projekt des Tiefbauamtes. Das Nutzungskonzept für die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes Fideris wurde 2013 erarbeitet. Darin sind schematische Lösungsansätze für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Areals und der angrenzenden Flächen in Form von Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungsvarianten aufgezeigt. Aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfs für die Umgestaltung des Anschlusses A28 Fideris/Jenaz und der neuen Führung der RhB zwischen Fideris und Dalvazza, ist das Nutzungskonzept 2013 überprüft und ergänzt worden (Nachtrag zum Nutzungskonzept 2013, separate Beilage).

Die wesentlichen Konzeptbestandteile werden im Nutzungskonzept erläutert. Nachfolgend wird daher nur zusammenfassend auf die einzelnen Bestandteile eingegangen.

3.2 Anschluss an die Nationalstrasse

Der Anschluss des Areals an das übergeordnete Strassennetz (A28) erfolgt im Hinblick auf das künftige Anschlussbauwerk im westlichen Bereich des Areals. Der Anschlusspunkt liegt dabei an jener Stelle, wo künftig auch der neue Anschluss Jenaz/Fideris realisiert wird. Dadurch korrespondiert die arealinterne Erschliessung bereits mit der künftigen Erschliessung und muss nicht nochmals angepasst werden.

3.3 Lokalstrasse

Unter Miteinbezug der Grundeigentümer und der Gemeinde Fideris wurde die Linienführung der Lokalstrasse überprüft und verschiedene Varianten evaluiert. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Linienführung parallel zum vorgesehenen Trassee der RhB hinsichtlich einer effizienten Erschliessung des Industriegebietes am geeignetsten ist.

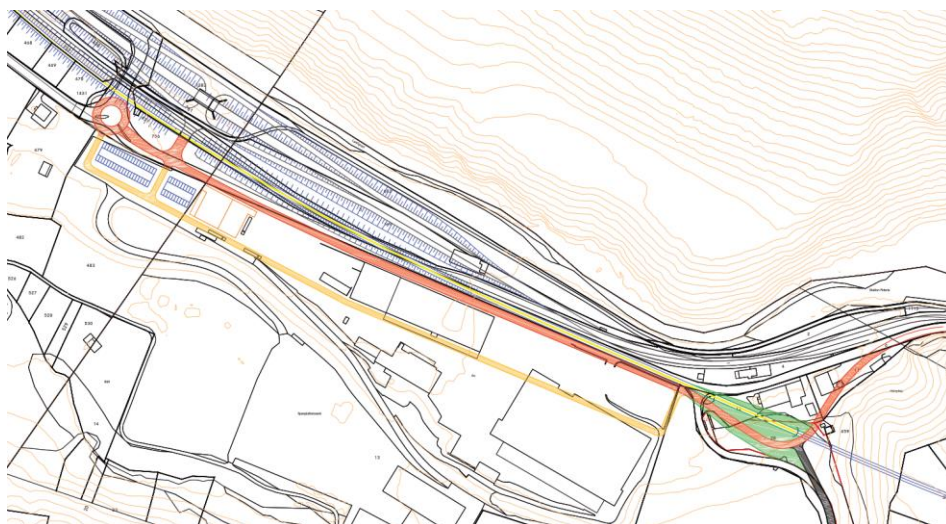


Abb. 2: Linienführung Lokalstrasse (hier Variante mit Kreisel)

3.4 Arealinterne Erschliessung

Die innere Erschliessung der unteren Nutzungsebene erfolgt über eine zentrale Erschliessungsachse (Ein- oder Zweibahnverkehr). Senkrecht dazu verlaufen die Erschliessungsstrassen (siehe Nachtrag zum Nutzungskonzept). Ein solches Raster-system ermöglicht eine einfache und geordnete Bebauungs- und Erschliessungsstruktur. Die Erschliessung der oberen Nutzungsebene bleibt weitgehend unverändert.

3.5 Standort Erstansiedlung (Detailhandel)

Die veränderte Erschliessungssituation führt dazu, dass sich die Richtung der Etapierung gegenüber dem Nutzungskonzept 2013 ändert. Mit der Verlegung des Anschlusses A28 Jenaz/Fideris ans westliche Ende des Areals, gewinnt dieser Bereich massgeblich an Bedeutung und bildet nach Realisierung des neuen Anschlussbauwerks den „Kopfbereich“ des Gewerbeareals (direkte Anbindung an die Nationalstrasse, beste Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr). Die Ansiedlung der Mirgos-Filiale ist daher in diesem Bereich vorgesehen. Es handelt sich dabei um den einzigen Bereich auf dem Areal, in welchem Detailhandel zulässig ist.

3.6 Untere Nutzungsebene (Gewerbe)

Die untere Nutzungsebene dient der Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben (Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV). Gegenüber der Teilrevision 2013 ist vorgesehen, die gesamte untere Nutzungsebene neu einer Gewerbezone zuzuweisen. Damit wird arealintern eine gewisse Trennung zwischen stark emittierenden Betrieben (obere Ebene) und übrigen Gewerbebetrieben (d.h. auch mässig emittierende Betriebe) beabsichtigt. Gleichzeitig wird eine Abstimmung mit dem Bereich für Detailhandel erreicht.

3.7 Obere Nutzungsebene (Industrie)

Die gesamte obere Nutzungsebene ist für industrielle, emissionslastige Nutzungen vorgesehen. Der Standort verfügt über gute Rahmenbedingungen für industrielle Nutzung, da er einerseits in der Nähe der Nationalstrasse liegt und gleichzeitig abseits von Wohngebieten. Damit wird auch dem Standortprofil gemäss kantonalem Richtplan Rechnung getragen, indem ein wesentlicher Teil des Areals solchen Betrieben zur Verfügung steht.

3.8 Gestaltung Böschung

Die Böschung mit einer Höhe von ca. 17 Metern verläuft über das gesamte Areal und trennt die untere Gewerbeebene von der oberen Industrieebene. Gemäss Nutzungskonzept ist längerfristig auf dem Gemeindegebiet von Jenaz eine Zurückversetzung der Böschung um eine Bautiefe denkbar. Dies im Sinne einer optimalen Bodennutzung. Dieser Bereich liegt jedoch innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone des Trinkwasserpumpwerks der Gemeinde Jenaz. Auf Geländeanpassungen bzw. die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes wird daher bis auf Weiteres verzichtet, um das Einzugsgebiet des Grundwasserpumpwerks nicht zu beeinträchtigen.

Aus landschaftlicher Sicht steht einer späteren, punktuellen Rückversetzungen der Böschung nichts im Wege, zumal in ein ohnehin künstlich geformtes Gelände eingegriffen wird. Für die Endgestaltung sollte jedoch eine natürlich wirkende und grossräumig hergeleitete Geländelinie verfolgt werden. Um dies sicherzustellen,

wird die Böschung einer Freihaltezone bzw. einem Freihaltebereich zugewiesen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Rückversetzung der Böschung beabsichtigt werden, ist die Freihaltezone bzw. der Freihaltebereich in Abstimmung mit den in diesem Zusammenhang neu auszuscheidenden Baufeldern abzustimmen.

4 Planungsmittel

Über die Planungsmittel werden die Inhalte des Konzepts öffentlich-rechtlich gesichert und die Anforderungen an eine Projektentwicklung festgelegt.

4.1 Baugesetz

Die Bestimmungen zur Gewerbezone (Artikel 51) werden mit einem Absatz zur Gewerbezone Spannplattenwerk ergänzt. Im Zonenschema wird die Gewerbezone Spannplattenwerk neu aufgenommen.

4.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die untere Nutzungsebene wird vollständig der Gewerbezone Spannplattenwerk zugewiesen. Unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Erschliessungsanlagen werden Baufelder definiert. Hochbauten sind nur innerhalb dieser Baufelder zulässig. Detailhandel ist nur im dafür vorgesehenen Baufeld B zulässig.

Im Generellen Gestaltungsplan ergeben sich Änderungen bezüglich des Hochbauverbots sowie die Rainkante/Böschungsfuss. Diese werden entsprechend dem Bebauungskonzept teilweise aufgehoben. Der Bereich der Böschung, welcher durch das gesamte Areal verläuft, wird dem (überlagerten) Freihaltebereich zugewiesen.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird die Erschliessung der unteren Nutzungsebene festgelegt. Im Übrigen wird die vorgesehene Linienführung der Lokalstrasse (Kantonsstrasse) sowie der Nationalstrasse gemäss Projekt im Sinne eines Planhinweises aufgenommen.

Chur, 29. Juni 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung sa, DR