

Kanton Graubünden




**Teilrevision Ortsplanung
Papierfabrik/Mühlbach**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage

403-04
31. Oktober 2019

 **Büro für Raumplanung AG**

Remund + Kuster

Aeuli 3 ■ Tel 081 302 75 80
7304 Maienfeld ■ info@rkplaner.ch
Graubünden ■ www.rkplaner.ch

Impressum

| | |
|----------------------------|--|
| Auftrag | 403-04 Planungszone Papierfabrik |
| Auftraggeber | Gemeinde Landquart |
| Auftragnehmer | Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch |
| Bearbeitung | Michael Ruffner, Marina Grob, Laura Lacher |
| Qualitätsmanagement |  zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Zusammenfassung..... | 4 |
| 2. | Ausgangslage | 5 |
| 2.1 | Anlass | 5 |
| 2.2 | Organisation und Verfahren | 7 |
| 2.2.1 | Organisation | 7 |
| 2.2.2 | Ablauf der Planung | 7 |
| 2.3 | Vorgeschichte Planungszone | 9 |
| 2.4 | Grundlagen | 10 |
| 2.5 | Bestandteile der Revision..... | 10 |
| 3. | Rahmenbedingungen | 11 |
| 3.1 | Situation | 11 |
| 3.2 | Übergeordnete Planungen | 12 |
| 3.2.1 | Kantonaler Richtplan | 12 |
| 3.2.2 | Planungen Region Landquart..... | 12 |
| 3.3 | Rechtskräftige Nutzungsplanung | 13 |
| 3.4 | Kommunales Räumliches Leitbild Landquart | 14 |
| 3.5 | Erschliessung..... | 14 |
| 3.6 | Gewässerraumausscheidung Mühlbach | 15 |
| 4. | Konzept | 16 |
| 4.1 | Bebauungskonzept | 16 |
| 4.2 | Erschliessungskonzept | 17 |
| 5. | Revisionsinhalte..... | 18 |
| 5.1 | Anpassung Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan/Baugesetz 18 | 18 |
| 5.2 | Anpassung Genereller Erschliessungsplan..... | 23 |
| 6. | Auswirkungen..... | 24 |
| 6.1 | Nutzungsdichte | 24 |
| 7. | Bedarfsnachweis..... | 25 |

1. Zusammenfassung

Im Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach soll die Nutzungsplanung angepasst werden, um so eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Mit der Revision werden einerseits die Rahmenbedingungen für das seit 2013 in der Planungszone liegende Gebiet geklärt. Gleichzeitig werden die Vorgaben, die der Kantonale Richtplan KRIP an das strategische Arbeitsgebiet stellt, umgesetzt.

Die Zonenplanrevision sieht folgendes vor:

- Innerhalb der Industriezonen werden Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen definiert.
- Innerhalb des Revisionsperimeters werden für rund 11 ha Industriezone Nutzungsbeschränkungen vorgenommen. Neu sind in diesen Zonen Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, nicht mehr zulässig.
- Zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung, die den Ansprüchen an das strategische Arbeitsgebiet entsprechen, wird über rund 9 ha davon die Arealplanpflicht mit Rahmenbedingungen festgesetzt. Diese enthalten Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung.
- Im Gebiet Mühlbach werden jeweils rund 1.2 ha Industriezone in die Campuszone sowie in die Wohnzone W4 umgezont. Dies ermöglicht die Realisierung eines neuen Wohn- und Arbeitsgebiets im Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten Schalmans und dem (der-einst erneuerten) Arbeitsgebiet Papierfabrik/Mühlbach.
- Geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen auf die natürlichen Gegebenheiten (ÜG resp. Strasse).

Mit der Revision wird der Wohn- und Arbeitsstandort Landquart gestärkt. Es werden die Grundlagen für qualitativ hochwertige neue Wohn- und Arbeitsräume geschaffen. Dabei wird mit den Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung (insbesondere mit der Offenlegung und Zugänglichmachung des Mühlbachs) den Bedürfnissen der Öffentlichkeit in hohem Masse Rechnung getragen.

2. Ausgangslage

2.1 Anlass

Gebiet mit viel Entwicklungspotenzial

Das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach ist ein heterogenes Arbeitsgebiet zwischen den Ortsteilen Landquart und Igis, welches sich aus der frühen industriellen Siedlung mit der Infrastruktur am Mühlbach heraus entwickelt hat. Es beheimatet heute neben der noch produzierenden Papierfabrik verschiedene Betriebe der Produktion und Entwicklung, so beispielsweise auch die Firma Cedex. Mit den verschiedenen noch unüberbauten oder unternutzten Flächen und erneuerungsbedürftigen Gebäuden weist das Gebiet grosses Entwicklungspotenzial auf. Die Gemeinde strebt für das Arbeitsplatzgebiet eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung an, wobei auch Wohnen in untergeordneter Masse zugelassen werden soll. Im Rahmen der vorliegenden Revision sollen die Voraussetzungen dafür nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

Planungszone seit 2013

Bereits am 3. Juni 2013 hat der Gemeindevorstand im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach eine zweijährige Planungszone erlassen, da sich zu dieser Zeit verschiedene Veränderungen abzeichneten. Insbesondere aufgrund von laufenden Änderungen der übergeordneten Grundlagen (zum Beispiel der Kantonale Richtplan Siedlung) konnte der Handlungsbedarf in diesem Gebiet nicht sofort geklärt werden und die Planungszone wurde mehrmals verlängert. Am 1. Juni 2019 ist diese ausgelaufen.

 Perimeter Revision

 Perimeter Planungszone



Quelle: Orthofoto Swisstopo (maps.gr.ch)

Basis KRL

Seit April 2019 ist mit der Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans, Teil Siedlung (KRIP-S) weitgehend klar, welche Vorgaben auf Stufe Kanton gelten. Die kommunale Strategie zur räumlichen Entwicklung ist damit zu überprüfen. Das heisst für die Gemeinde Landquart, dass das vor der Revision des KRIP erarbeitete Leitbild der Entwicklung und Erneuerung

überarbeitet und ergänzt werden muss.

Die Gemeinde hat mit dieser Überarbeitung bereits begonnen, so dass jetzt ein Entwurf des sogenannten «Kommunalen Räumlichen Leitbilds» (KRL) vorliegt. Darin ist auch die Entwicklung im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach in Abstimmung mit der Gesamtgemeindeentwicklung aufgezeigt. Der Entwurf des KRL wurde im Mai 2019 zusammen mit der vorliegenden Revision dem Kanton zur Prüfung eingereicht.

Auftrag aus KRIP

Das Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach ist im kantonalen Richtplan als strategisches Arbeitsgebiet bezeichnet. Damit erwachsen für die Gemeinden Pflichten auf Stufe Nutzungsplanung.

Revisionsziele

Im Rahmen der vorliegenden Revision sollen die Ziele der Gemeinde gemäss Entwurf KRL in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben nutzungsplanerisch und parzellenscharf festgesetzt werden.

2.2 Organisation und Verfahren

2.2.1 Organisation

Projektorganisation Die Revision der Ortsplanung wird durch den Gemeindevorstand begleitet.

Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

Gemeindevorstand

Strategie und Beschlussfassung

Planungskommission

Vorbereitende Kommission: Verfahrensleitung, Zwischenbeurteilungen

- Sepp Föhn, Gemeindepräsident
- Norbert Mittner, Gemeindevorstand, Präsident Baukommission
- Aldo Danuser, Gemeindevorstand

- Marcel Blumenthal, Bauamt
- Livio Moffa, Bauamt

Raumplaner

Fachliche Bearbeitung

- Michael Ruffner, R+K
- Marina Grob, R+K

2.2.2 Ablauf der Planung

Entwurf

- Erstellung Entwurf aufgrund Grundsätze der Entwicklung (gemäss KRL, vom Gemeindevorstand verabschiedet).
- Besprechung Gemeindevorstand.

Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)

- Die Teilrevision wurde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
- Bereinigung aufgrund Vorprüfungsresultaten.

Öffentliche Auflage / Mitwirkung (Art. 13 KRVO)

- (noch offen)
- Nach Bereinigung aufgrund Vorprüfung erfolgt das Mitwirkungsverfahren (30 Tage öffentliche Auflage) zur Anpassung der Nutzungsplanung.

Beschlussfassung Urnenabstimmung (Art. 48 KRG)

- (noch offen)
- Nach der Auswertung der Mitwirkungsbeiträge werden die Unterlagen bereinigt und zur Beschlussfassung vorbereitet.

- Der Beschluss erfolgt durch die Urnenabstimmung.

Öffentliche Auflage Beschluss (Art. 101 KRG)

(noch offen)

- Gegen den Beschluss der Urnenabstimmung besteht die Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat innert 30 Tagen.

Genehmigung und Publikation (Art. 49 KRG)

(noch offen)

- Die Unterlagen werden zur Genehmigung durch den Regierungsrat aufgearbeitet.

Rekurs (Art. 102 KRG)

- Gegen den Genehmigungsentscheid besteht die Beschwerdemöglichkeit an das Verwaltungsgericht.

2.3 Vorgeschichte Planungszone

Bereits im Richtplan 2007 bestand die Absicht, das Gebiet zu transformieren und mit einer hohen Qualität und Dichte zu überbauen.

Verkauf von Parzellen
mit Nutzungspotential



Anfangs des Jahres 2013 fanden im Gebiet Fabriken/Mühlbach verschiedene Handänderungen statt. Zu dieser Zeit war der Richtplan «Industrielle Entwicklung – Siedlungserneuerung» für die strategische Planung der Gemeinde massgebend. Dieser Richtplan bezeichnete das Gebiet als Umwandlungsgebiet. Es sollte eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung erreicht werden.

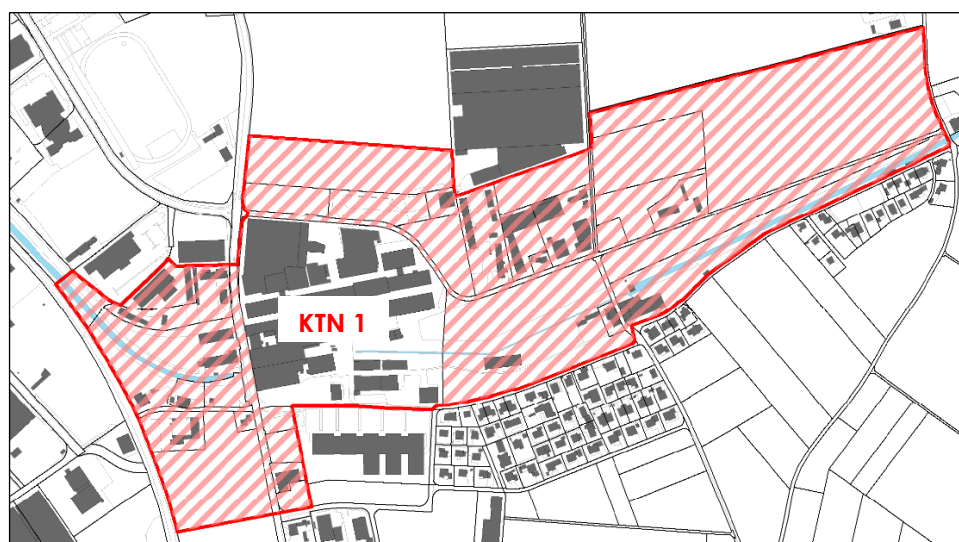
Erlass 2013

Am 3. Juni 2013 hat der Gemeindevorstand die Planungszone erlassen. Grund dafür waren die Verlegung des Mühlbachs, welche im Zuge des Kraftwerkprojekts «Klus» auch im Gebiet der Planungszone zur Diskussion stand, Planungsabsichten im Gebiet der Holzschleife von Seiten Gemeinde, das Strassenprojekt Verbindung Tardis - Deutsche Strasse sowie einige weitere Rahmenbedingungen, welche zu einem zwischenzeitlichen Bauverbot Anlass gaben.

Entlassung
Parzelle Nr. 1

Im Juni 2014 hat der Gemeindevorstand die Parzelle Nr. 1 aus der Planungszone erlassen. Für die Fixierung des künftigen Verlaufs des Mühlbachs wurde im südlichen Teil der Parzelle Nr. 1 ab der Grenze zur Parzelle Nr. 57 auf einer Tiefe von 12 Metern und ab der Grenze zur Parzelle Nr. 2028 auf einer Tiefe von 8 Metern ein Bauverbot bis 31. Dezember 2023 vereinbart. (Vereinbarung vom 18.06.2014 zwischen Gemeinde und Landquart AG).

-  Perimeter
Planungszone
2014
-  Grundstücke
innerhalb der
Planungszone



Quelle: R+K, Hintergrund AV (maps.gr.ch)

Verlängerung

Die Planungszone wurde in den Jahren 2015, 2016, 2017 sowie 2018 verlängert.

2.4 Grundlagen

- Gemeindevorstandsbeschluss vom 3. Juni 2013
- Vereinbarung vom 18. Juni 2014 zwischen der Gemeinde Landquart und der Landquart AG
- Verfügung Departement für Volkswirtschaft und Soziales vom 24. April 2015
- Verfügung Departement für Volkswirtschaft und Soziales vom 18. Mai 2016
- Verfügung Departement für Volkswirtschaft und Soziales vom 8. Juni 2017
- Unterlagen zum Auflageprojekt Verbindung Tardisland – Deutsche Strasse, 2007
- Leitbild zur Entwicklung und Erneuerung der Siedlung (LEES) 2017
- Kantonaler Richtplan KRIP (mit Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, Genehmigung durch den Bundesrat am 4. April 2019)
- Eichenberger Revital SA 2014, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach
- Eichenberger Revital SA 2016, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach, Ergänzung im Bereich Papierfabriken Landquart, Parzelle 9 «Alte Mühle»

2.5 Bestandteile der Revision

Verlängerung Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst folgende verbindlichen Unterlagen:

- Zonenplan
 - Genereller Gestaltungsplan
 - Genereller Erschliessungsplan
 - Baugesetz Art. 16, inkl. Anhang
- } dargestellt im Änderungsplan

Der vorliegende Bericht ist orientierend.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Situation

Lage Das Gebiet Mühlbach befindet sich zwischen dem Ortsteil Igis und den Wohngebieten von Landquart, an dessen Übergang das Gebiet «Im Ried» mit dem Forum und den Schul- und Sportanlagen liegt.



Quelle: Orthofoto Swisstopo (maps.gr.ch)

Nutzung und Eigentum Die meisten Parzellen innerhalb der Planungszone sind in privatem Eigentum. Ausnahme bildet das am nördlichen Rand gelegene Grundstück Nr. 575, welches sich im Eigentum des Kantons Graubünden befindet.

Innerhalb der Industriezonen befinden sich verschiedene Wohnnutzungen, meist in Form von Dienstwohnungen, es bestehen aber auch Mehrfamilienhäuser (Parzelle Nr. 61).

Bestehende Gebäude mit historischer Bedeutung Die Holzschleife ist im Bündner Bautenverzeichnis enthalten. Die Bauten werden als gestalterisch und historisch besonders wichtige eingestuft.



Papier- und Maschinenfabrik um 1880



Papier- und Maschinenfabrik ca. Anfang 1900

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Es sind die Anforderungen des revidierten kantonalen Richtplans (KRIP) zu berücksichtigen. Insbesondere sind dies die folgenden Vorgaben.

Arbeitsgebiet mit strategischer Bedeutung

Das Gebiet der Papierfabriken/Mühlbach ist im KRIP als strategisches Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet (Teilgebiet Landquart Fabriken). Strategische Arbeitsgebiete sind auf Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung auszurichten. Für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedelungen sind grössere zusammenhängende Flächen an bestgeeigneten Lagen bereitzustellen. Strategische Arbeitsgebiete haben einen langfristigen Entwicklungshorizont. Sie erfüllen die Anforderungen nach Art. 30 Abs. 1 bis Bst. a RPV.

Festlegungen
Nutzung

Das Gebiet ist auf die Nutzungen „Dienstleistung, Gewerbe und Industrie“ auszurichten. Dabei ist „Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig“ und es ist auf eine „hochwertige Gestaltung“ hinzuwirken.

Diese Vorgaben sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Anforderungen
Erweiterungen Wohn-
und Mischzonen

Für die Erweiterung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im urbanen Raum stellt der KRIP folgende Anforderungen:

- Das Gebiet muss mindestens die ÖV-Güteklasse C erreichen.
- Es ist eine Minstdichte von AZ 0.8 zu erreichen.

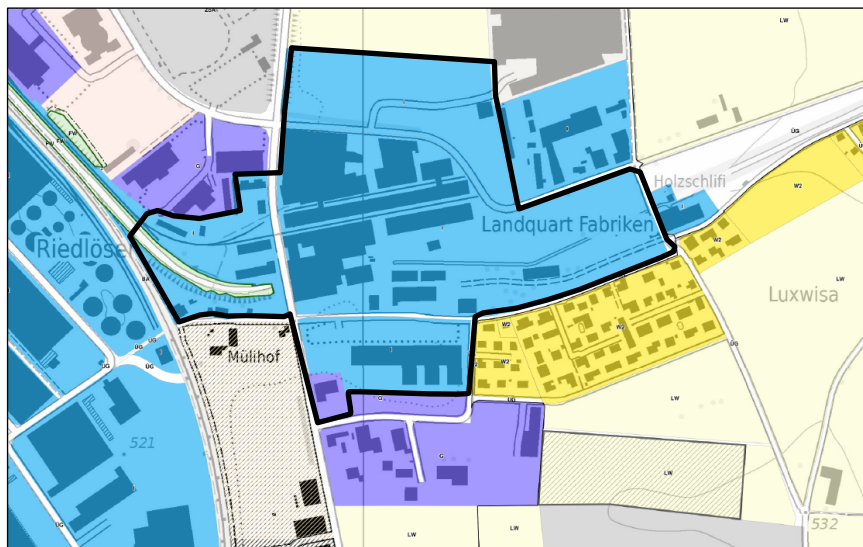
3.2.2 Planungen Region Landquart

Die Region Landquart erarbeitet zurzeit das regionale Raumkonzept. Der Entwurf wurde im April 2019 zur Prüfung beim Kanton eingereicht. Das regionale Raumkonzept ist mit dem kommunalen räumlichen Leitbild abgestimmt. Insbesondere ist die Erweiterung der WMZ im momentanen Entwurf vorgesehen. Am 10. September 2019 wurde das regionale Raumkonzept von der Präsidentenkonferenz beschlossen.

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonierung Das Gebiet innerhalb des Revisionsperimeters liegt der Industriezone.

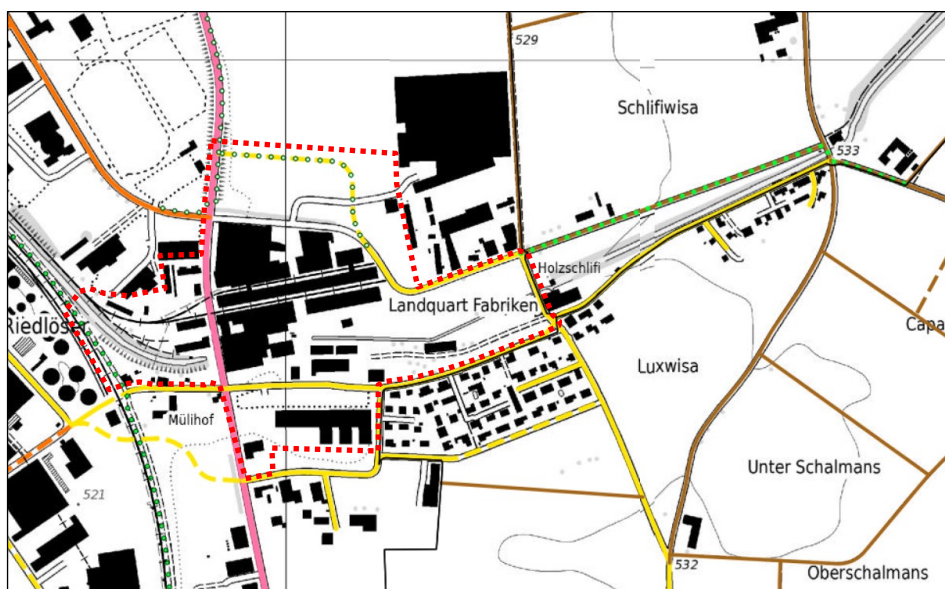
- Industriezone
(Erschliessungsetappen I und II)
- Gewerbezone
- Wohnzone W2
- Perimeter Revision



Ausschnitt Zonenplan (map.geo.gr.ch)

Genereller Erschliessungsplan Der Generelle Erschliessungsplan enthält für das Gebiet neben den bestehenden Erschliessungen eine geplante Erschliessungsstrasse mit Fussweg.

- Best. neu**
- Kant. Hauptstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Fussweg
- Meliorationsstrasse
- Perimeter Revision



Ausschnitt Erschliessungsplan (map.geo.gr.ch)

Genereller Gestaltungsplan Der Generelle Gestaltungsplan erhält keine Festlegungen für den Revisionsperimeter.

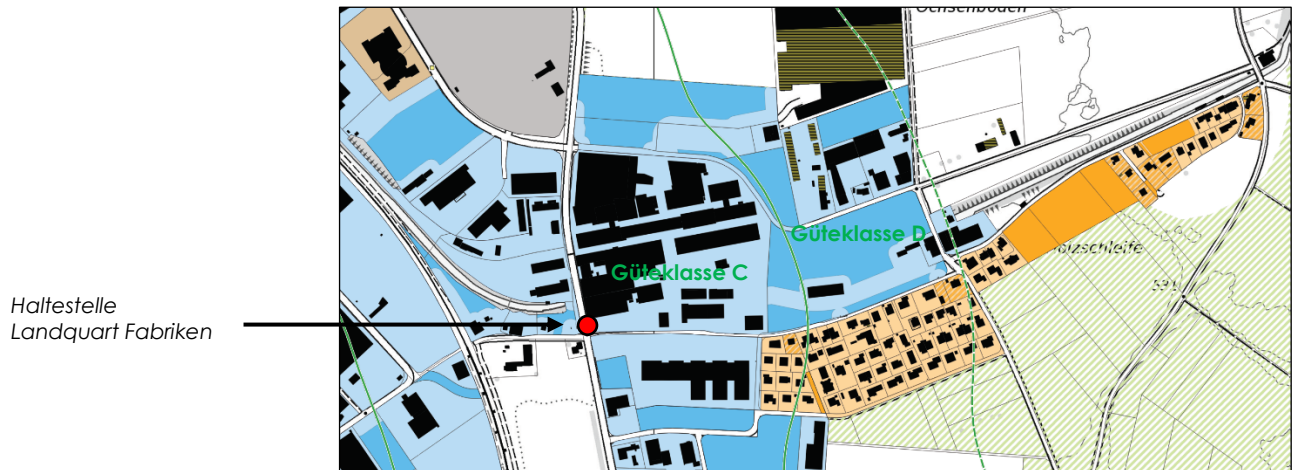
3.4 Kommunales Räumliches Leitbild Landquart

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem KRL abgestimmt.

3.5 Erschliessung

ÖV Das Gebiet ist rund 2 km vom Bahnhof Landquart entfernt (was rund 25 Minuten Fussweg bedeutet). Die Station Ried ist rund 10 Minuten Fussweg entfernt. Mit dem Bus ist das Gebiet durch die Haltestelle Landquart Fabriken erschlossen (7 Minuten Fahrzeit bis Bahnhof Landquart, vier Verbindungen pro Stunde). Die Haltestelle Fabriken ist direkt angrenzend an das Gebiet Papierfabrik und damit in wenigen Fusswegminuten erreichbar.

Das Areal weist die Erschliessungsgüteklasse C respektive D auf.

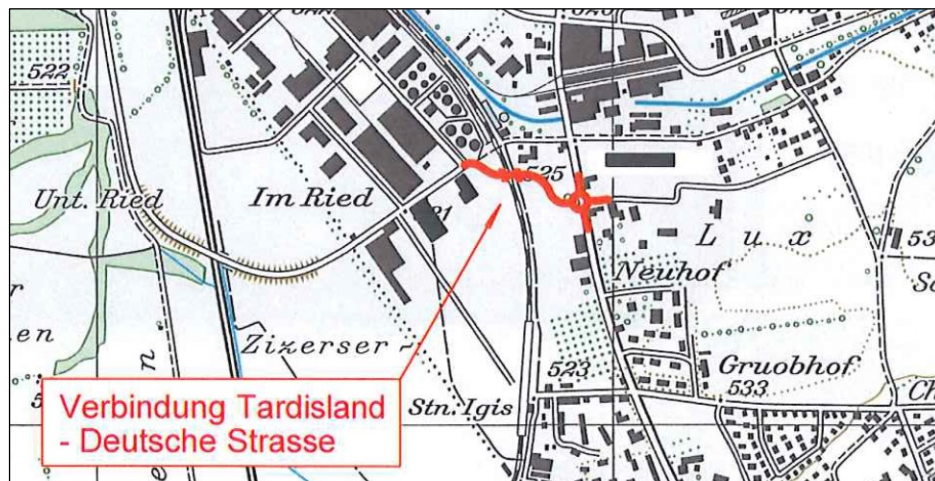


Ausschnitt Grundlagen Richtplan (map.geo.gr.ch)

Verbindung Tardisland – Deutsche Strasse

Dem technischen Bericht (2007) zur Verbindung Tardisland – Deutsche Strasse ist zu entnehmen: «Im Herbst 2005 hat die Firma Cedes AG ihren neuen Firmensitz am Papiermühleweg östlich der Deutschen Strasse bezogen. Weitere Industrie- und Gewerbebetriebe werden in dieser Gegend entstehen. Damit wird die Realisierung der Verbindung der Betriebe östlich der Deutschen Strasse mit dem Industriegebiet Tardis mit der direkten Verbindung zur A 3 aktuell. Diese direkte Verbindung soll primär der regionalen Verkehrsentslastung des Dorfgebietes Igis und des Niveau-Bahnüberganges Sägenstrasse in Landquart dienen.»

Die neue Strasse würde rund 60 m südlich der bestehenden Wegunterführung das Trasse der RhB unterqueren.



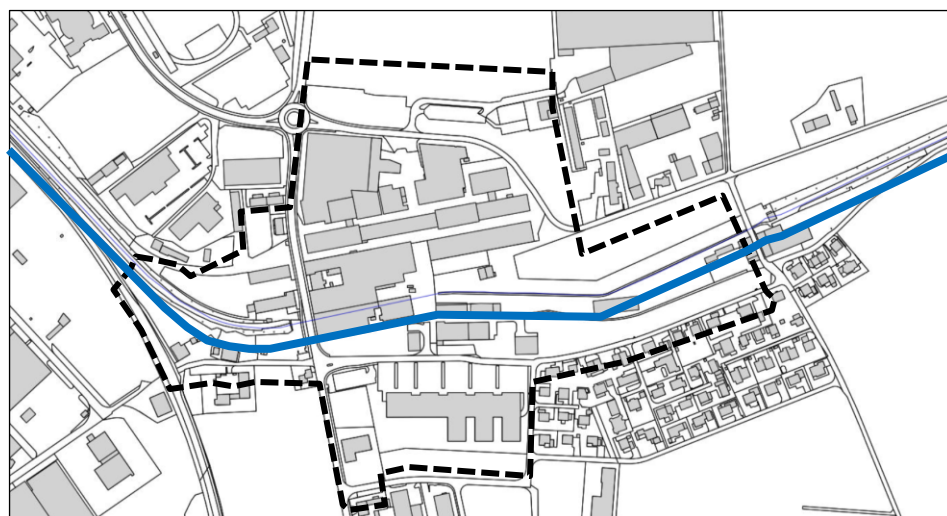
Ausschnitt Übersichtsplan, 2007

3.6 Gewässerraumauscheidung Mühlbach

Mühlbach

Von Osten nach Westen quer durch das Gebiet Papierfabrik / Mühlbach verläuft der Mühlbach.

- Verlauf Mühlbach
- Perimeter Revision



Übersicht Verlauf Mühlbach (map.geo.gr.ch)

Gewässerraum

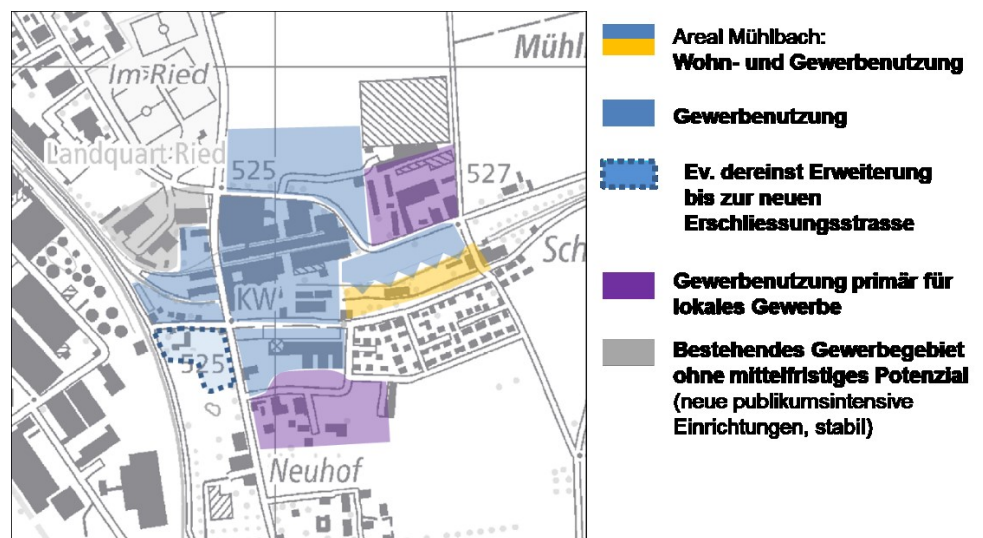
Die Gemeinde Landquart hat im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung die gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung geforderte Gewässerraumauscheidung vorgenommen. Dabei wurde auch der Gewässerraum des Mühlbachs ausgeschieden. Die Gemeindeversammlung hat der Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumauscheidung an der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2019 zugestimmt und diese zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Die Teilrevision des Zonenplans und die Anpassung des Baugesetzes ist an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 angenommen worden. Die Ausscheidung des Gewässerraums des Mühlbachs ist darum nicht Teil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach.

4. Konzept

4.1 Bebauungskonzept

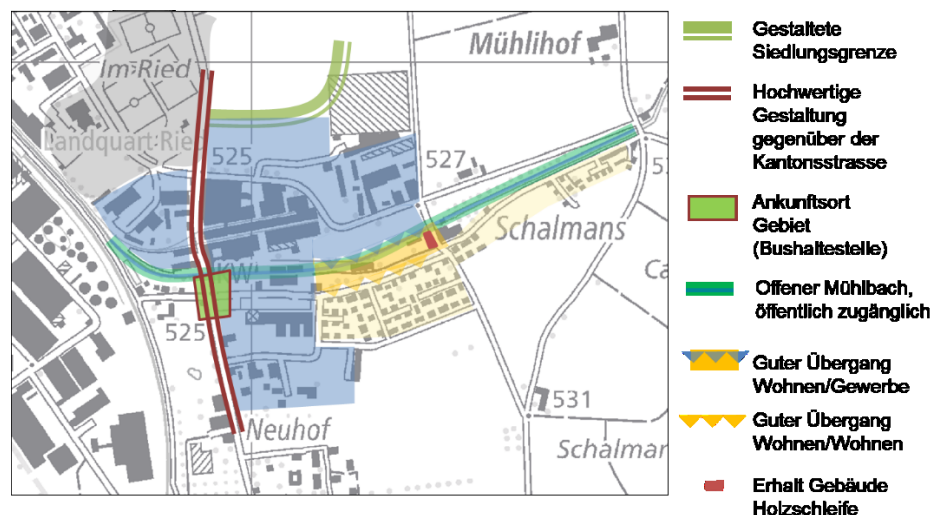
Nutzung

Das Konzept sieht eine Gewerbenutzung mit Produktion und allenfalls Forschung und Entwicklung vor. Im Bereich zwischen dem bestehenden Wohngebiet Verschnals und dem Mühlbach soll das Wohngebiet als Übergang zum Gewerbegebiet erweitert werden. Dabei ist auf eine gute Verbindung der Wohn- und der Gewerbenutzungen zu achten. Die genaue Ausgestaltung soll dereinst zusammen mit den Bauwilligen im Rahmen eines Arealplans definiert werden.



Gestaltung

Im Rahmen der Erneuerung des Gebiets Mühlbach/Fabriken besteht die Chance für eine gestalterische Aufwertung. Insbesondere gegenüber der Kantonsstrasse und gegen Norden bei der Siedlungsgrenze ist auf eine hochwertige Gestaltung mit strukturierten Fassaden und Fokus auf den Strassenraum als öffentlichen Raum hinzuwirken.

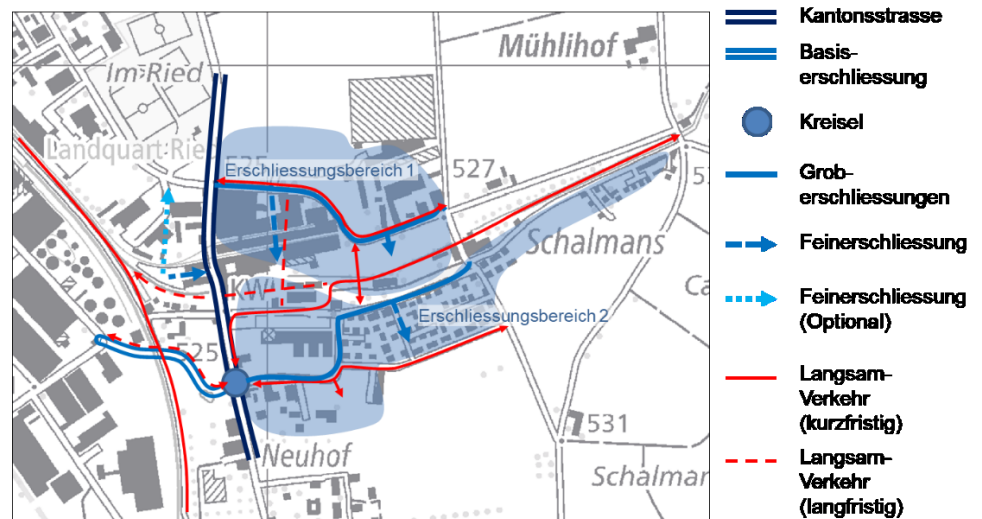


4.2 Erschliessungskonzept

Erschliessung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Erschliessung auf drei Bereiche aufgeteilt. Die Gebiete Obermühle und Mühlbach sowie der Hauptteil des Gebiets Papierfabrik sind dem Erschliessungsbereich 1 zugeordnet und werden über den Obermühlweg an die Kantonsstrasse angeschlossen. Die Industrie- und Gewerbegebiete südlich davon sind zusammen mit den Wohnquartieren über die bestehende Freihofstrasse und einen neu zu gestaltenden Knoten auf der Kantonsstrasse erschlossen (Erschliessungsbereich 2). Das Gebiet Fabriken West soll direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen werden mit der Option, die Erschliessung bei Bedarf dereinst über die Schulstrasse zu regeln.

Das neue Industriegebiet soll ein gutes Langsamverkehrsnetz aufweisen. Hier ist insbesondere der neue Mühlbachweg von Bedeutung.








5. Revisionsinhalte

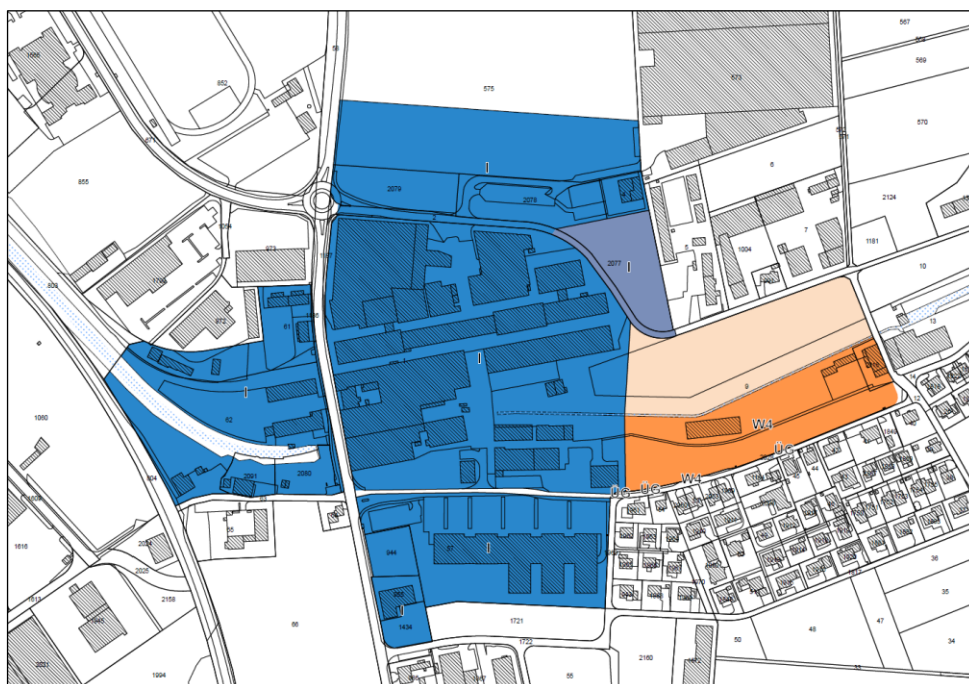
5.1 Anpassung Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan/Baugesetz

Anpassung
Zonierung

Die bestehenden Industriezonen werden wie folgt umgezont:

- Industriezone mit Nutzungsbeschränkung A und B;
- Campuszone;
- Wohnzone W4;
- Übriges Gemeindegebiet ÜG.

-  Industriezone mit Nutzungsbeschränkung, Bereich A
-  Industriezone mit Nutzungsbeschränkung, Bereich B
-  Campuszone
-  Wohnzone W4
-  Übriges Gemeindegebiet ÜG



Änderungen Grundnutzung

Die Industriezone mit Nutzungsbeschränkung wird neu eingeführt und bedarf einer Ergänzung des Baugesetzes:

Ergänzung
Industriezone mit
Nutzungs-
beschränkung

Art. 16 Industriezone (Baugesetz Igis)

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.

In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen

Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich:

- *Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen;*
- *Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.*

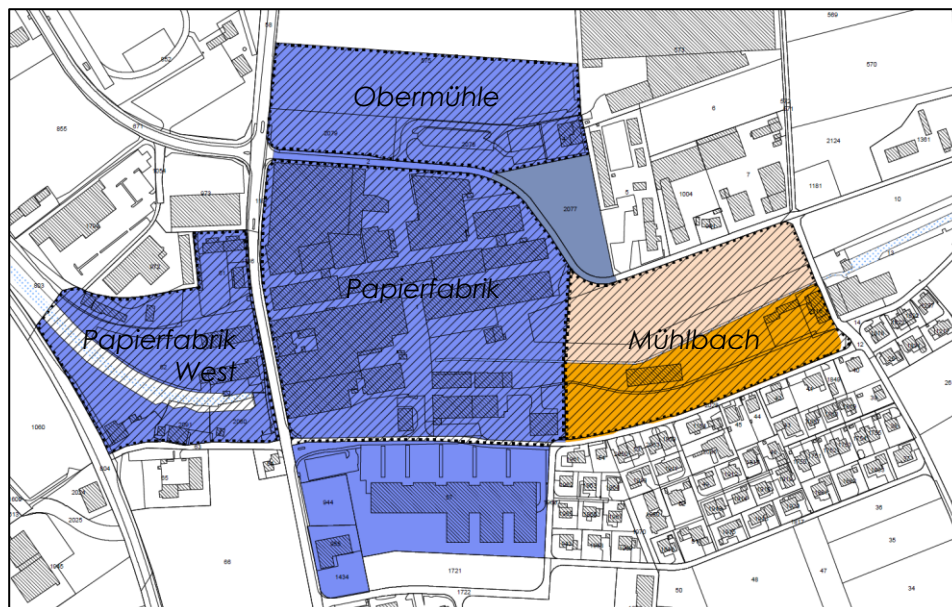
Bereiche Der Bereich A umfasst die gesamte Industriezone im Revisionsperimeter, mit Ausnahme der Parzelle KTN Nr. 2077 im Gewerbegebiet Obermühle, welche dem Bereich B zugeordnet ist.

Da in diesem Bereich ein ortsansässiges Autogaragen-Unternehmen eine Betriebserweiterung für unterschiedliche Nutzungen (Werkstatt, Büros, Ausstellungsraum) plant, wird diese Nutzung am Rand des Perimeters zugelassen.

Arealplanpflicht
(Festlegung im
Generellen
Gestaltungsplan)

Mit Ausnahme des erwähnten Teils des Gewerbegebiets Obermühle (Parzelle Nr. 2077) wird die Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen definiert. Parzelle Nr. 2077 wird von der Arealplanpflicht ausgenommen, da in diesem Gebiet bereits weitgehend Klarheit zur Bebauungs- und Erschliessungsstruktur sowie den Schnittstellen zu den Nachbargrundstücken bestehen.

 Arealplanpflicht



Änderungen Grundnutzung und Genereller Gestaltungsplan

Rahmenbedingungen
zu Gebieten mit
Folgeplanungspflicht

Im Anhang des Baugesetzes werden zu den vier Arealplanpflichtgebieten (abgeleitet aus dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Kapitel 4)) folgende Rahmenbedingungen definiert:

Arealplangebiet Obermühle

Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung).
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Entlang des Obermühlewegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).
- Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühleweg ist sicherzustellen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Arealplangebiet Papierfabrik

Das Arealplangebiet Papierfabrik befindet sich auf der Parzelle Nr. 1 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen.
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Es ist ein öffentlicher Fussweg entlang des Mühlbachs vorzusehen. Der Bereich ist als Grünkorridor, welcher in das Gebiet des Arealplans Mühlbach übergeht, auszugestalten. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rah-

men der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.

- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Die Arealplanpflicht greift nicht für Erneuerungen oder Erweiterungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Papierfabrik. Solange der Betrieb der Papierfabrik auf dem Grossteil des Areals aufrechterhalten ist, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.

Arealplangebiet Papierfabrik West

Das Arealplangebiet Papierfabrik West befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 61, 62, 2080 und 2091 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Es sind Möglichkeiten zum Erhalt der Hallen aufzuzeigen. Der Abbruch ist nur zulässig, falls nachgewiesen werden kann, dass durch die Beseitigung der Gebäude eine insgesamt bessere Lösung realisiert werden kann.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich direkt über die Kantonsstrasse. Eine Erschliessung über das nördlich angrenzende Gebiet (KTN 912, 973, 1799) ist als Option offen zu halten, falls dereinst eine derartige Erschliessung notwendig würde. Dazu sind auch die entsprechenden Abklärungen und Vereinbarungen mit dem nördlichen Nachbarn zu treffen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Arealplangebiet Mühlbach

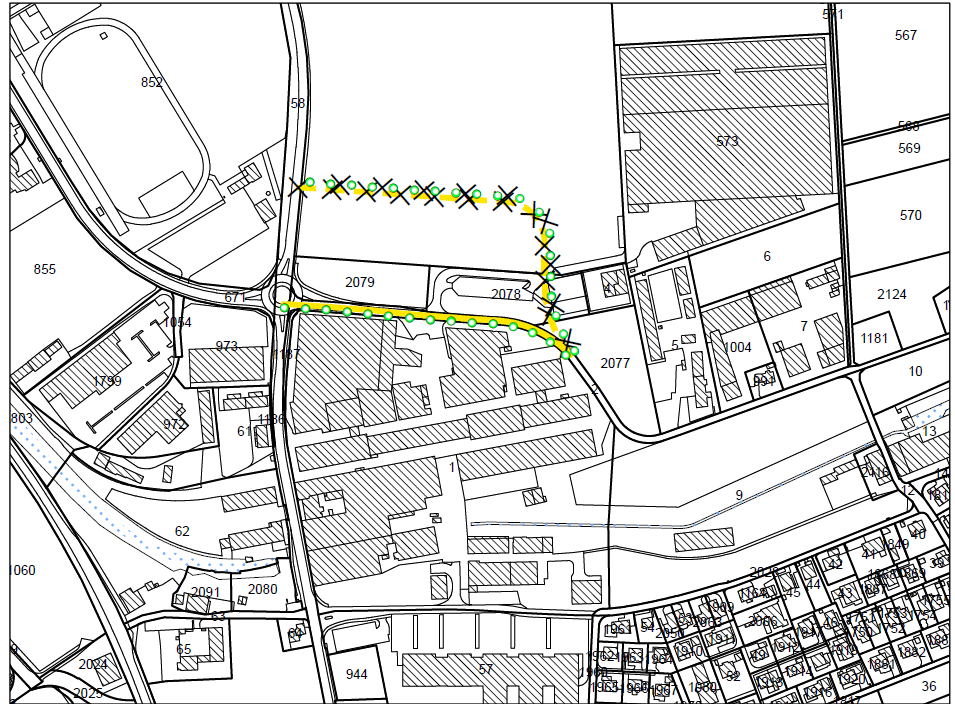
Das Arealplangebiet Mühlbach befindet sich auf der Parzelle 9 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Integration des Mühlbachs und Erschliessung angestrebt.
- Dazu ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren, muss öffentlich zugänglich und vom „Mühlbachweg“ begleitet sein. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Das Gebäude der Holzschleife auf KTN 21 16 ist zu erhalten.
- Im Bereich Süd muss von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über den Obermühleweg.
- Die Parkierung erfolgt konzentriert und (abgesehen von Besucherparkplätzen) unter Terrain.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Im Bereich der Campuszone sind für einen guten Übergang in die Wohnnutzung primär emissionsarme Betriebe anzusiedeln (die Werte der LSV sind einzuhalten).
- Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet sowohl als Wohn- wie auch als Gewerbegebiet entwickelt wird. Eine Realisierung der Wohnnutzung ohne Realisierung der Gewerbenutzung ist nicht zulässig. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.




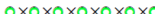
5.2 Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan ist wie folgt anzupassen:

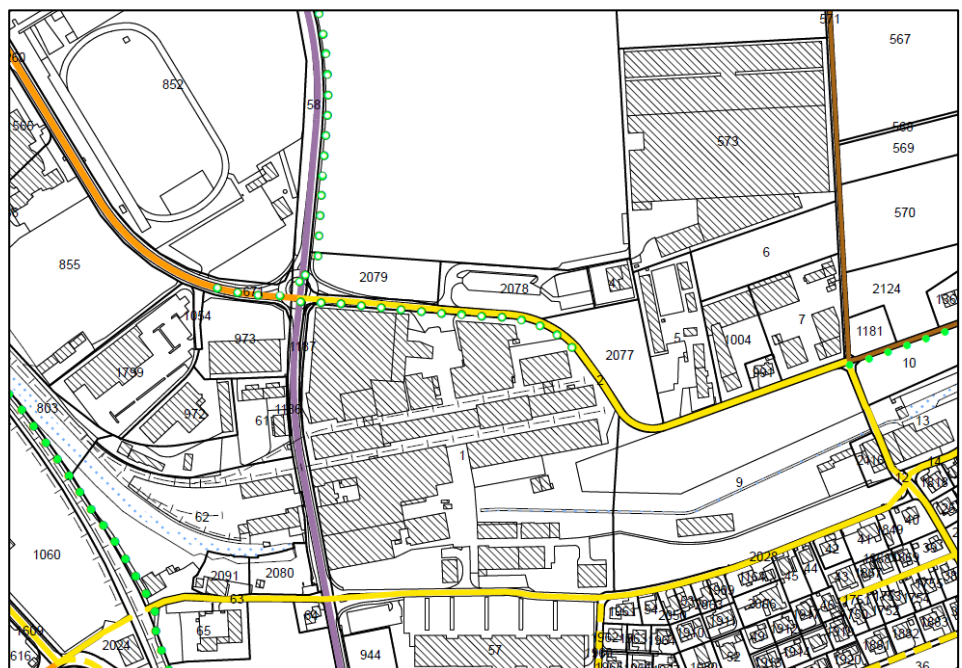
GEP - Änderungen



Legende

| bestehend | geplant | |
|---|---|--|
|  | | private Erschliessungsstrasse |
| |  | private Erschliessungsstrasse aufheben |
| |  | Fuss- und Radweg |
| |  | Fuss- und Radweg aufheben |

GEP - Zustand Neu



6. Auswirkungen

6.1 Nutzungsdichte

| | |
|----------------------------------|---|
| Nutzungsdichte Arbeitsgebiete | Durch die Teilrevision wird die realisierbare Bruttogeschossfläche für Gewerbe nicht verändert. Durch die neuen Zonenvorschriften wird aber die künftige Nutzungsdichte in dem Sinne optimiert, dass Betriebe mit einem hohen Flächenverbrauch nicht mehr zugelassen sind. |
| Nutzungsdichte Wohngebiet | <p>Durch die Zuweisung von rund 1.2 ha zur Wohnzone W4 mit Ausnützungsziffer (AZ) 0.7 und der möglichen AZ-Erhöhung von 20% ergibt sich eine AZ von 0.84 im südlichen Gebiet des Teilareals Mühlbach. Bei einem Wohnanteil von 90% ergibt sich ein Bruttogeschossfläche von rund 9'100 m².</p> <p>Zusätzlich kann innerhalb der Campuszone, welche im Grundsatz eine Arbeitszone ist, 20% der Bruttogeschossfläche für Wohnen genutzt werden. Bei einer AZ von 0.8 auf eine Fläche von rund 12'200 m² ergibt dies eine zusätzliche BGF von rund 1'900 m².</p> <p>Die AZ von 0.84 liegt über der gemäss KRIP geforderten Mindestdichte von AZ 0.8. Die Dichte begründet sich an diesem Standort einerseits durch die Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem neuen Arbeitsgebiet.</p> |
| Einwohnerkapazität | Durch die Umzonung von rund 1.2 ha in die Wohnzone W4 wird die Einwohnerkapazität um rund 150 Personen erweitert. |

7. Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis
gemäss KRL

Im Rahmen des KRL Landquart (Stand Mitwirkung und Prüfung ARE vom Mai 2019) wurde ein umfassender Bedarfsnachweis für die Vergrösserung der WMZ-Flächen erstellt. Nachfolgend wird der Bedarfsnachweis gekürzter Form sinngemäss wiedergegeben (grau hinterlegte Abschnitte).

Bevölkerungs-
wachstum

Gemäss dem kommunalen räumlichen Konzept (KRL) strebt die Gemeinde Landquart eine moderate, auf die Infrastrukturen der Gemeinde angepasste Einwohnerentwicklung an. So wird entgegen der Bevölkerungsprognosen des Kantons Graubünden ein durchschnittliches, jährliches Wachstum von 1.0% angestrebt. Bis 2030 bedeutet dies ein Wachstum von rund 1'300 Personen auf rund 10'200 Einwohner.

Kapazitätsreserven

Die rechtskräftigen Bauzonen der Gemeinde Landquart weisen nachfolgende Kapazität für zusätzliche EinwohnerInnen auf:

Gemäss Übersicht Bauzonenkapazität

| | |
|--|----------------|
| Nicht überbaute Bauzonen (50% bis 2030) | 450 Einwohner* |
| Kapazität in überbauter WMZ (10% bis 2030) | 100 Einwohner* |
| Total | 550 Einwohner* |

Bei einer Mobilisierung der unbebauten Bauzonen von 70% bis 2030 bedeutet dies eine Kapazität von 630 Einwohnern. Auch innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets bestehen noch Reserven. Geht man in den Wohn- und Mischzonen von Igis und Landquart von einer Dichtesteigerung von +5% bis 2030 aus, dann sind dies zusätzliche Reserven von rund 400.

Bei erhöhter Mobilisierung (M.)

| | |
|---|-----------------|
| Nicht überbaute Bauzonen (70% M. bis 2030) | 650 Einwohner* |
| Kapazität in überbauter WMZ (+5% Einwohner in Igis und Landquart bis 2030) | 400 Einwohner* |
| Total | 1050 Einwohner* |

*Werte auf 50 gerundet

Künftiger Bedarf

Bei einer angestrebten Entwicklung von 1.0% pro Jahr (kommunales Ziel) werden **bis ins Jahr 2030 für rund 1'300 zusätzliche Einwohner Wohnfläche benötigt**. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauzonenreserven (mit einem Mobilisierungsgrad von 70% (erhöhte Mobilisierung) für die unüberbauten Bauzonen) ist durch Änderungen in der Nutzungsplanung eine **zusätzliche Kapazität von rund 300 – 600 Einwohnern** zu schaffen.

Massnahmen KRL

Das kommunale räumliche Konzept der Gemeinde Landquart (Stand Vorprüfung, Mai 2019) zeigt als umfassende Entwicklungsstrategie auf, mit welchen Massnahmen die zusätzlich erforderliche Kapazität von rund 300 - 600 Einwohnern bis 2030 und darüber hinaus bis 2040 geschaffen werden soll. Insgesamt **kann mit diesen Massnahmen kurzfristig (d.h. innert der nächsten 5 Jahren) eine zusätzliche Kapazität von rund 610 Einwohnern geschaffen** werden. Auch bei den neu geschaffenen Kapazitäten (insbesondere bei Massnahmen im überbauten Gebiet) kann nicht von einer Mobilisierung von 100% ausgegangen werden. Daher zeigt das KRL auch auf, wie mittelfristig zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden sollen (für rund 390 Einwohner). Darüber hinaus definiert die Strategie Gebiete, in welchen langfristig, d.h. bis 2040 zusätzliche Kapazitäten von insgesamt rund 880 Einwohnern geschaffen werden sollen.

Gebiet Mühlbach

Als eine der oben erwähnten, kurzfristigen Massnahmen sieht das KRL vor, dass der südliche Teil des Mühlbach-Areals in ein Wohngebiet transformiert wird. Durch die Vergrösserung der Wohnzone kann somit ein Teil des künftigen Kapazitätsbedarfs (rund 150 Einwohner) kurzfristig gedeckt werden.

Der nördliche Teil des Areals soll gleichzeitig in ein durchmischtes Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriegebiet mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte sowie einem Wohnanteil von untergeordneter Masse transformiert werden. Durch die angestrebte, hohe Arbeitsplatzdichte kann ein Teil der Arbeitsplätze, welche aufgrund der Umzonung von der Industriezone in die Wohnzone verloren gehen, kompensiert werden.

Der südliche Teil des Mühlbach-Areals, welcher in ein Wohngebiet transformiert wird, weist die Güteklasse C respektive D auf. Die Bushaltestelle Landquart Fabriken ist in rund 3 bis 5 Fusswegminuten erreichbar. Von dort gelangt man in rund 7 Minuten Fahrzeit zum Bahnhof Landquart (vier Verbindungen pro Stunde).

Mit der Umzonung von der Industrie- in die Wohnzone kann ein guter Übergang von der Arbeitsnutzung im Norden zur Wohnnutzung im Süden des Areals geschaffen werden. Der Mühlbach sowie die bestehende Uferbepflanzung unterstützen diesen Übergang zusätzlich und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.