



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23 | Telefax +41 (0)81 257 21 42 | Internet: www.are.gr.ch | E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A+
Stadtrat Departement Bau Planung Umwelt
Postfach 820
7001 Chur

Chur, 19. März 2020
OP 2020/0121 Wi

Stadt Chur

Teilrevision der Ortsplanung – Sofortmassnahmen Hochschulzentrum 2019

Vorprüfungsbericht

Sehr geehrter Herr Stadtrat
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 12. März 2020 haben Sie uns den Entwurf der eingangs erwähnten Teilrevision zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung hat sich das Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Vorlage geäussert. Basierend auf dieser Stellungnahme sowie unserer raumplanerischen Beurteilung ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

1. Plandarstellung

Mit Schreiben vom 21. Juni 2018 wurden die Gemeinden des Kantons über die neuen Richtlinien zur Darstellung der Nutzungspläne (RL Darstellung NUP) informiert. Diese verbindlichen Vorgaben sind eine Folge der Einführung des ÖREB-Katasters resp. des Geoinformationsgesetzes. Die vorliegenden Pläne entsprechen nicht der RL Darstellung NUP. Insbesondere das Titelblatt ist ungenügend und muss mit einem Beschlussvermerk ergänzt werden. Ferner sind die Pläne zu norden. Im Weiteren empfehlen wir, sowohl Grösse als auch Massstab des Planausschnitts anzupassen. Üblich für eine Teilrevision dieser Grössenordnung wäre der Massstab 1:1000. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren müssen die Pläne auf die Vorgaben der RL Darstellung NUP angepasst werden.

2. Raumplanerische Beurteilung

Aus raumplanerischer Sicht ergeben sich keine grundlegenden Einwände gegen die vorgesehene Anpassung des Zonenplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes (GEP).

3. Lärmschutz

Mit der vorliegenden Anpassung der Nutzungsplanung soll einerseits ein Teil des Areals nördlich der Pulvermühlestrasse von der Arbeitszone mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) IV in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit ES III umgezont werden. Andererseits soll die Parzelle Nr. 5130 östlich der Ringstrasse von einer ZöBA ES II (in Strassennähe aufgestuft) in eine Arbeitszone ES III umgezont werden. Das Baugesetz der Stadt Chur sieht für ZöBA eine Zuordnung zur ES II oder ES III vor. Auf Grund der Lärmvorbelastung des Gebiets ist die vorgesehene Umzoning in eine ZöBA ES III angemessen und sachgerecht.

Die lärmrechtlichen Rahmenbedingungen wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Büro Kuster + Partner untersucht. Zum damaligen Zeitpunkt war noch nicht festgelegt, welche ES für die künftige Nutzung vorzusehen sei. Der Bericht vom 27. Januar 2020 beinhaltet lediglich eine grobe Abschätzung der verschiedenen Lärmparameter, welche für eine fundierte Beurteilung nicht ausreichen und noch detaillierter ermittelt werden müssen. Aus lärmrechtlicher Sicht (Lärmschutzverordnung; LSV) müssen folgende Aspekte beachtet werden:

3.1 Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 29 ff. LSV)

Im Gutachten Kuster + Partner wird zu Recht davon ausgegangen, dass das Gebiet weitgehend überbaut und erschlossen ist und folglich bezüglich der bestehenden Lärmimmission die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend sind. Das Gebiet ist durch den Strassenverkehr und die bestehenden Industrie- und Gewerbeanlagen lärmbelastet. Die Beurteilung des Strassenverkehrslärms ergab Folgendes: Bei einer Umzoning in eine ES III wird der IGW an der gemäss Überbauungsstudie der Pulvermühlestrasse zugewandten Fassade eingehalten. Nicht jedoch bei einer Umzoning in eine ES II. Die Berechnung des Strassenverkehrslärms basierte dabei auf dem Verkehrsmodell 2010 des Kantons Graubünden, wobei die Verkehrszahlen mit einer jährlichen Verkehrszunahme von + 1 % auf das Jahr 2020 hochgerechnet wurden. Das auf neueren Grundlagendaten basierende Verkehrsmodell 2015 des Kantons Graubünden weist jedoch für die Pulvermühle- und Ringstrasse deutlich höhere Verkehrszahlen aus (ca. Faktor 2). Die Lärmimmission durch den Strassenverkehr ist damit ebenfalls deutlich höher als in der Studie von Kuster + Partner ausgewiesen wird.

Neben dem Lärm durch den Strassenverkehr ist das Areal auch von Lärmimmissionen durch den Giessereibetrieb und den Güterumschlag der Coop-Verteilzentrale betroffen. Unter der Annahme, dass die bestehende Lärmbelastung den Planungswert (PW) der ES IV einhält, wird in der Studie davon ausgegangen, dass damit in der neuen ZöBA auch der IGW ES III eingehalten wird. Hierzu wurde in der Lärmstudie nur auf allgemeine Anhaltswerte für Industrieanlagen gemäss VDI 2571 zurückgegriffen. Inwieweit diese Anhaltswerte auf die durch die beiden Betriebe tatsächlich verursachte Lärmbelastung zutreffen und ob die Anforderungen ES III tatsächlich eingehalten werden, kann ohne spezifischere Abklärungen und Ermittlungen nicht beurteilt werden.

Für bestehende Betriebe und Anlagen, die vor der Inkraftsetzung des Umweltschutzgesetzes (USG) am 1. Januar 1985 bewilligt wurden, bedeutet die Neueinstufung der Lärmempfindlichkeit von der ES IV in ES III eine Verschärfung der lärmrechtlichen Anforderungen um 5 Dezibel (dB). Die im Rahmen der Teilrevision vorgesehenen Änderungen der Lärmempfindlichkeit sollte jedoch nicht dazu führen, dass die bestehenden Betriebe sanierungspflichtig werden und der Betrieb dadurch eingeschränkt wird.

3.2 Emissionsbegrenzungen bei neuen Anlagen (Art. 7 und Art. 9 LSV)

Da noch keine verlässlichen Informationen zu den künftigen Anlagen und Nutzungen vorliegen, kann hierzu keine konkrete Aussage gemacht werden. Eine Schulanlage beinhaltet in der Regel keine besonders lärmintensiven Anlagen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die lärmrechtlichen Anforderungen an eigene Lärmquellen mit einer sachgerechten Planung und Ausführung eingehalten werden können. Die Einhaltung der Grenzwerte muss im Rahmen der Baueingabe erfolgen.

3.3 Umzonung ZöBA ES II/III in Arbeitszone 1 ES III

Laut Baugesetz der Stadt Chur ist die Arbeitszone 1 für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und Hotels vorgesehen. Im Gegensatz zur Aussage in der Studie Kuster + Partner sind Wohnungen für den Betriebsinhaber oder das betriebseigene Personal jedoch gestattet. Für Betriebsräume gelten laut Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere IGW. Laut Studie werden die erhöhten IGW in Bezug auf den Strassenverkehrslärm eingehalten, wobei auch hier der Vorbehalt bezüglich der zu geringen Verkehrszahlen zu beachten ist.

3.4 Hinweis

Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauteilen und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die IGW durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes, oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können.

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV wäre durch das ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erteilen (koordinationspflichtige Zusatzbewilligung). Dazu muss ein überwiegendes Interesse an der Errichtung des Gebäudes aufgezeigt werden – insbesondere muss aber nachvollziehbar dargelegt werden, dass sämtliche möglichen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ergriffen wurden.

3.5 Zusammenfassung Lärm

Im Hinblick auf Genehmigungsverfahren muss mit einem detaillierten Lärmgutachten nachzuweisen, dass die für die vorgesehene Umzonung massgebenden lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können. Insbesondere sind dabei

- eine Beurteilung des Strassenverkehrslärms basierend auf dem Verkehrsmodell 2015 vorzunehmen,
- die Lärmimmission durch die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe detaillierter zu ermitteln und
- eine Lärmbeurteilung bezüglich der Umzonung bestehende ZöBA in Arbeitszone 1 für Nutzungen ohne und mit erhöhten Belastungsgrenzwerten nach Art. 42 LSV vorzunehmen.

Die Teilrevision muss so konzipiert werden, dass für die bestehenden Betriebe durch die Neufestlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen keine zusätzliche Sanierungspflicht entsteht.

4. Zusammenfassung

Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist ein detailliertes Lärmgutachten erstellen zu lassen. Dabei sind die oben genannten Punkte zu beachten. Die Planung ist anhand der Ergebnisse des Lärmgutachten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Des Weiteren sind die Pläne gemäss den Vorgaben der RL Darstellung NUP einzureichen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 07 oder linus.wild@are.gr.ch). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Linus Wild, Kreisleiter

– 3 Dossiers Vorprüfungsakten

Kopie (per E-Mail, ohne Beilage):

- Amt für Natur und Umwelt
- Hochbauamt

