

Kap. VP-Bericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Besprechungsbedarf Kanton (Fachstelle)	Behandlung Gemeinde
Kap. 1	Allgemeines		Die durch den Arealplan erzielte Koordination und Einheitlichkeit der Bebauung ist sehr zu begrüssen. Es ist wichtig, dass die geplante Überbauung sich den umliegenden Bauten im Sinne des Gesamtbildes gut anpassen. Mit dem festgelegten Varianzverfahren kann dieser Aspekt sichergestellt werden.		keine
Kap. 2	Beurteilung basierend auf RPG 1		Der Arealplan kann im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und gleichzeitig im Sinne einer Verdichtung der Siedlungsfläche angesehen werden. Der Arealplan entspricht damit den Anforderungen des RPG.		keine
Kap. 3	Darstellung in den Planunterlagen	Darstellung der Planunterlagen ist auf die vorliegende "Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung" anzupassen.			Die Arealplanunterlagen werden entsprechend der neuen "Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung" angepasst.
Kap. 4	Arealplanvorschriften				
	Art. 6 Gewerbegebiet mit untergeordneter Wohnnutzung		Die angestrebte Länge des Gebäudes im Sockelgeschoss und dessen zusammenhängende Ausführung im Sinne einer Bebauung mit grösstmöglicher Dichte sind aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen und lässt Synergien und eine effiziente Nutzung zu. Die Gliederung der Obergeschosse mit der vorgesehenen Aufteilung und einer Maximalhöhe von 13 Metern ist zu begrüssen. Es wird empfohlen im Rahmen des Varianzverfahrens auch die Situierung der Bauten festzulegen.		Die Situierung der Bauten bildet naturgemäss Bestandteil des Varianzverfahrens.
	Art. 7 Schutzbereich Güterschuppen	Beim Güterschuppen ist nicht nur die wesentliche äussere Substanz, sondern die gesamte wesentliche Substanz zu erhalten. Der Artikel ist dementsprechend anzupassen.			Der Artikel wird entsprechend angepasst.
	Art. 8 Gewerbe- und Wohnbereich		Vor Abbruch der bestehenden Bauten GVG-Nrn. 240 und 240A ist deren Schutzwürdigkeit in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu prüfen.		Bei Vorliegen eines Abbruchgesuchs wird entsprechend mit der Denkmalpflege Kontakt aufgenommen. Zurzeit ist ein Ersatz dieser Bauten nicht vorgesehen. Zur Klarstellung, dass eine spätere allfällige Unterschutzstellung den Vorgaben des Arealplans vorgehen würde, wurde ein zusätzlicher Absatz hinzugefügt.
Kap. 5	Bestandesplan 1:500		Eine Erweiterung des Arealplanperimeters in nordwestliche Richtung ist für eine bessere Lösung des Erschliessungskonzeptes zu prüfen. Damit einhergehend würde eine Aufwertung des Bahnhofplatzes gefördert werden. In diesem Zusammenhang müsste parallel die Unterführung der RhB mit der vorgesehenen Entwicklung abgestimmt werden.		Der Bahnhofplatz wird Teil des Varianzverfahrens bilden. Der Perimeter für das Varianzverfahren wird jedoch unabhängig des Arealplanperimeters festgelegt. Eine Anpassung des Arealplanperimeters ist daher nicht notwendig. Das Varianzverfahren wird in enger Zusammenarbeit zwischen der RhB, dem Hochbauamt GR und der Gemeinde durchgeführt. Die Begleitung des Varianzverfahrens erfolgt durch die STW AG für Raumplanung. Die Abstimmung mit dem Bahnhofsbetrieb wird daher in jedem Fall gewährleistet.
Kap. 6	Arealplan 1:500		Das Areal des Bahnhofes als Ganzes hat den Anforderungen an das ISOS und an die UNSECO Kernzone zu genügen. Dies ist sowohl im Varianzverfahren, als auch bei späteren baulichen Massnahmen zu berücksichtigen. Die geeigneten Massnahmen zur Einhaltung der der lärmrechtlichen Anforderungen sind im Folgeverfahren umzusetzen. Es wird davon ausgegangen, dass bereits die ordentlichen Grenzabstände gewährleistet, dass die geplanten Bauten ausserhalb der Mindestabstände von 1uT aufgrund der RhB-Fahrleitungen und 66 kV-Freileitungen erstellt werden.		Dies wird sowohl im Varianzverfahren als auch im späteren Baubewilligungsverfahren berücksichtigt. Im Folgeverfahren wird dies entsprechend berücksichtigt. keine
			Für den Bodenabtrag im Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen der Belastungsgruppe Siedlung sind nachstehende Punkte zu beachten: Die Entsorgungserklärung für Bauabfälle (BF017) oder ein vergleichbares Entsorgungskonzept ist zur Prüfung einzureichen. Die Entsorgungserklärung ist zusammen mit allfälligen Befunden der Bodenuntersuchungen dem ANU zur Prüfung weiterzuteilen. Der Umgang mit Bodenabtrag hat gemäss dem Merkblatt Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen des ANU vom 11.09.2015 zu erfolgen. Für den Fall, dass Bodenabtrag und Aushubmaterial aufgrund der Befunde für die erforderlichen Voruntersuchungen entsorgt werden müssen, wird empfohlen, im Sinne einer Kosten-Nutzen-Überlegung bereits im Rahmen der Voruntersuchungen Rückstellproben für eine entsprechende Deklaration zu entnehmen.		Diese Punkte werden im Baubewilligungsverfahren entsprechend berücksichtigt.
Kap. 7	Erschliessung 1:500		Aus den Planunterlagen und den Arealplanvorschriften geht nicht hervor, wo die Zufahrt zur Tiefgarage erstellt wird. Bei den Ausfahrten sind die Sichtweiten zu beachten und einzuhalten.		Die Positionierung der Tiefgarageneinfahrt bildet Bestandteil des Varianzverfahrens. Die Kantonspolizei wird disbezüglich spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu einer abschliessenden Stellungnahme eingeladen.

03.08.2018 / STW AG für Raumplanung, Pr / Gm