

GEMEINDE BALTSCHIEDER

433-QP Panoramapark

**Umzonung in Wohn- und Gewerbezone
(Erläuternder Bericht gemäss Art. 33 KRPG)**



genehmigt durch die Urversammlung am: 20. März 1996

homologiert durch den Staatsrat am:

Vom Staatsrate genehmigt
30. Okt. 1996
In der Sitzung vom

Siegelgebühr: Fr.
60.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. Blötscher".



April 1996

ABW Architektur + Raumplanung
Bloetzer Werner, dipl. Arch. ETH/SIA
ORL-Planer NDS-ETH
St. Martinistr. 4, 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	1
2.	Stand der Nutzungsplanung	1
3.	Dringlichkeit	1
4.	Konflikte	1
5.	Erschliessung	2
6.	Bau- und Zonenreglement	2
7.	Schlussbemerkungen	2

ANHANG

Plan Nr. 1	Übersicht
Plan Nr. 2	Eigentum
Plan Nr. 3	Ausschnitt Zonennutzungsplan rechtsgültig
Plan Nr. 3a	Ausschnitt Zonennutzungsplan Umzonung
Plan Nr. 4	Situation Panoramatpark
Plan Nr. 4a	Infrastruktur Panoramatpark
Plan Nr. 5	Versorgung

1. Einleitung

Aufgrund des eingereichten Bauprojektes für einen Wohn- und Gewerbebau beschloss der Gemeinderat, die Möglichkeiten einer Umzonung der Gewerbezone nördlich der Kantonsstrasse am linken Ufer des Baltschiederbaches in eine Wohn- und Gewerbezone WG4/SNP (Sondernutzungsplan) abzuklären und das Verfahren gemäss Artikel 33ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) einzuleiten (vgl. Plan Nr. ①).

Der Gemeinderat legt gemäss kRPG und Dekret vom 10. November 1993 den Sondernutzungsplan während 10 Tagen öffentlich zur Einsprache auf.

2. Bisherige Arbeiten zur Nutzungsplanung

Gemäss der Verfahrensregelung des kRPG (Art. 33ff) erarbeitete der Gemeinderat in den Jahren 1989/91 den Entwurf der Nutzungsplanung Baltschieder. Nach einer 60-tägigen Orientierungsauffrage des Vorentwurfes und nach Prüfung der eingegangenen Vorschläge von Seiten der Betroffenen, wurde dieser zusammen mit einem erläuternden Bericht am 21. November 1991 dem Staatsrat zur Vorprüfung eingereicht. Nach Vorliegen des positiven Vorprüfungsentscheides vom 23. Juni 1993 lag die Nutzungsplanung im Herbst 1993 öffentlich auf. Am 10. November 1993 stimmten die Stimmberechtigten dieser Nutzungsplanung zu. Der Staatsrat genehmigte ihn am 23. März 1994.

3. Dringlichkeit

Um das bei der Gemeinde eingereichte Bauvorhaben für einen Wohn- und Gewerbebetrieb realisieren zu können, welches im Sinne der Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen im Interesse der Gemeinde liegt, ist eine rasche Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone mit einer geringen Anpassung der Zonengrenzen (vgl. Plan Nr. ③a) notwendig.

4. Eigentumsverhältnisse (vgl. Plan Nr. ②)

5. Konflikte

Die Umzonung betrifft zum grössten Teil die rechtsgültige Gewerbezone (vgl. Plan Nr. ③) und belastet weder die Landwirtschaft (Landwirtschaftszone 2. Priorität) noch irgendwelche Landschafts- oder Naturschutzgebiete. Die im homologierten Zonenplan dargestellten einzelnen Baumbestände sind vom Forstdienst nicht als Wald bezeichnet worden. Damit ist der Wald durch die Umzonung nicht betroffen.

Die vorgesehene Umzonung liegt ausserhalb von Gefahrenzonen. Das Gebiet ist durch den Verkehr auf der angrenzenden Strasse nach Ausserberg und den Transportverkehr zum Kies- und Betonwerk beeinträchtigt.

6. Erschliessung

Das umzuzonende Gebiet ist durch die Kantonsstrasse erschlossen. Über eine kurze Zufahrtsrampe erreicht der Anwohner die vorgesehenen 28 Hallen- und 37 freien Abstellplätze. Die Trinkwasserversorgung und das Kanalisationsnetz sind ebenfalls direkt angrenzend vorhanden (vgl. Plan Nr. (4), (4a) und (5)).

7. Bau- und Zonenreglement

Für das Bau- und Zonenreglement wird folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Art. 63 bis

Wohn- und Gewerbezone WG4 nach SNP

Zweck der Zone:	Mischzone für Wohn- und Gewerbegebäuden mit Wohnanteilen
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 16.50 m O.K. Fusspfette max. 19.00 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 5.0 m
Ausnutzungsziffer:	az = 1.1
Lärmempfindlichkeit:	Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- Für jeden Betrieb, der in der Überbauung eingerichtet wird, ist eine gesonderte Betriebsbewilligung bei der Gemeinde einzuholen.
- Die Betriebsbewilligung kann verweigert werden, wenn für die Wohnungen unzumutbare Belastungen entstehen können.
- In dieser Zone kann nur mit einem bewilligten Quartierplan gebaut werden. Der Gemeinderat kann die Gültigkeit befristen.

7. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat steht dem hängigen Bauvorhaben positiv gegenüber und bittet den Staatsrat, für die vorgesehene Umzonung das gesetzliche Verfahren der Homologation durchzuführen.

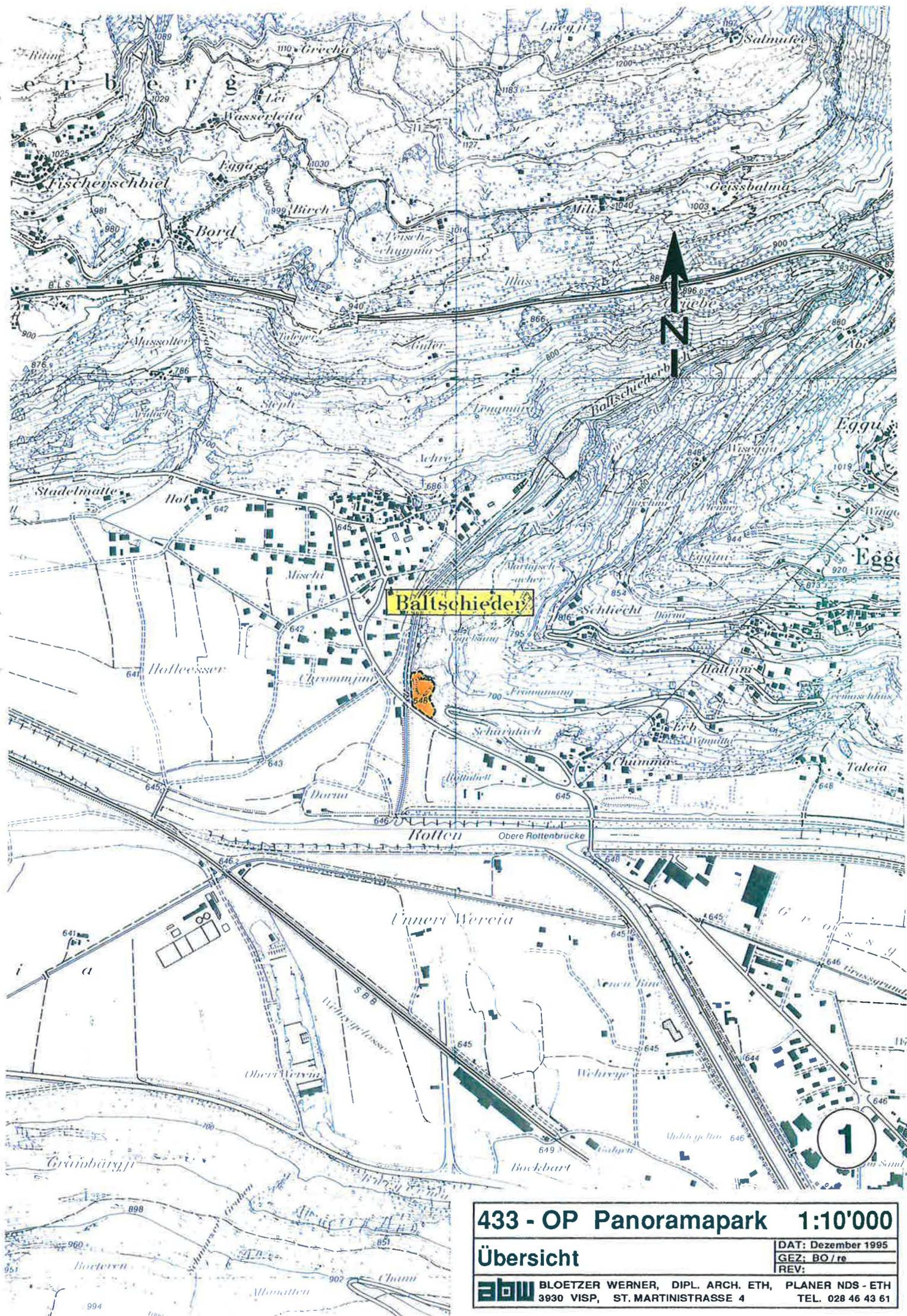
GEMEINDEVERWALTUNG BALTSCHIEDER

Der Präsident:

Der Schreiber:

Anhang

- Plan Nr. 1 Übersicht
- Plan Nr. 2 Eigentum
- Plan Nr. 3 Ausschnitt Zonennutzungsplan rechtsgültig
- Plan Nr. 3a Ausschnitt Zonennutzungsplan Umzonung
- Plan Nr. 4 Situation Panoramapark
- Plan Nr. 4a Infrastruktur Panoramapark
- Plan Nr. 5 Versorgung

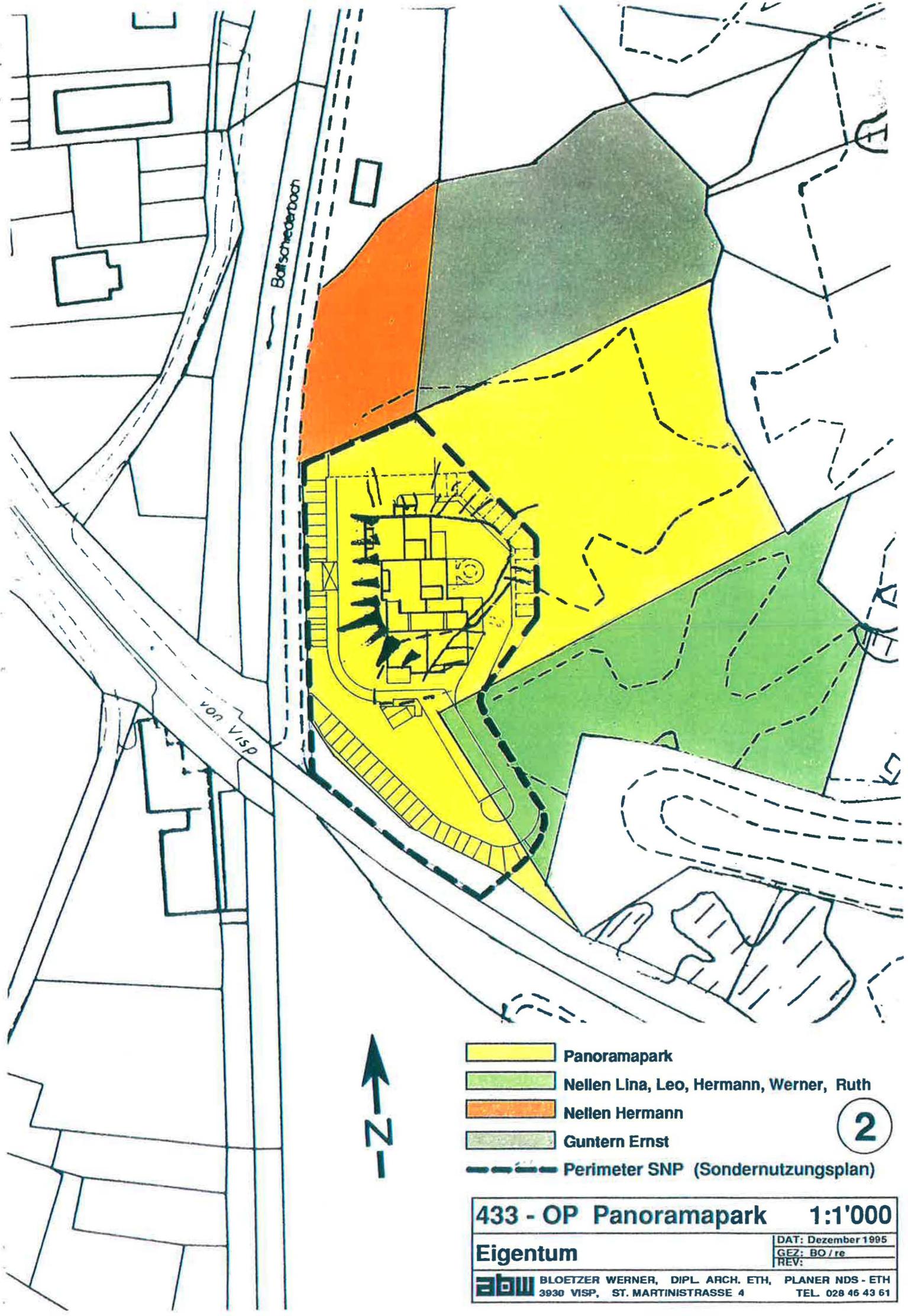


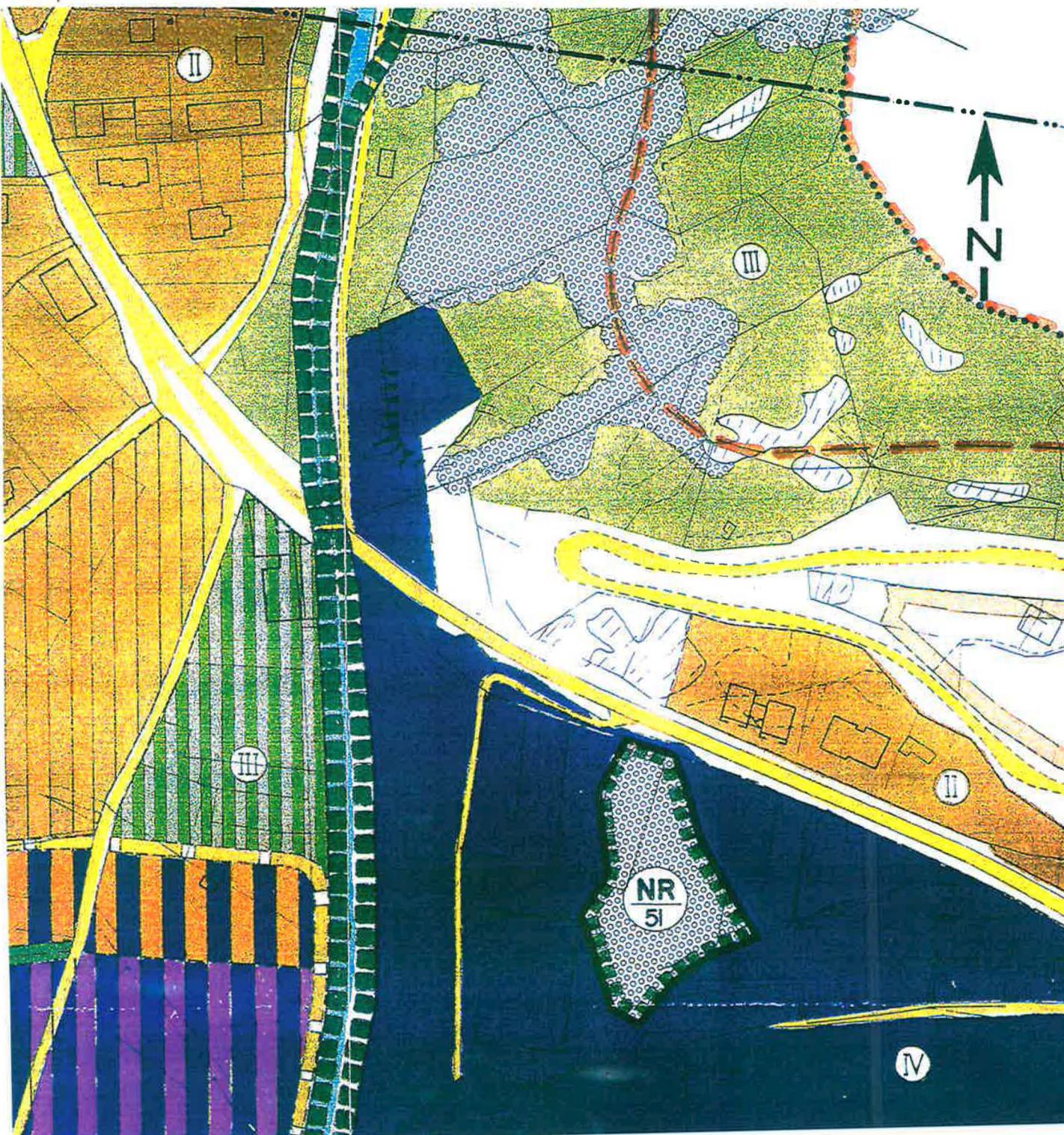
433 - OP Panoramapark 1:10'000

Übersicht

abw BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH, PLANER NDS - ETH
3930 VISP, ST. MARTINISTRASSE 4 TEL. 028 46 43 61

DAT: Dezember 1995
GEZ: BO/re
REV:





BAUZONEN (kant. RPG: Art. 21)

- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3 QP (Quartierplanung/Baulandumlegung)
- Wohn- + Gewerbezone WG3 QP (Quartierplanung / Baulandumlegung)
- Gewerbezone
- Gewerbezone QP (Quartierplanung/Baulandumlegung)
- Öffentliche Bauten + Anlagen
- Verkehrsfläche

LANDWIRTSCHAFTSZONEN (kant. RPG: Art. 22)

- Landwirtschaftszonen 2. Priorität

NATUR- + LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN (kant. RPG: Art. 23)

- NR: Naturschutzgebiet von regionaler Bedeutung
- LR: Landschaftsschutzgebiet von regionaler Bedeutung
- LK / LR: Bäche, Flüsse, Seen (Inkl. Ufer / Art. 23 KRPg)

ÜBRIGES

- Wald (gemäss Waldkataster)
- Baumbestand
- Archäologisch geschützte Zone
- Lärmpflichtigkeitsstufen (II - III)
- Hochspannungsleitung
- Übrigtes Gemeindegebiet (Felsen, Öde etc.)
- Gemeindegrenze

3

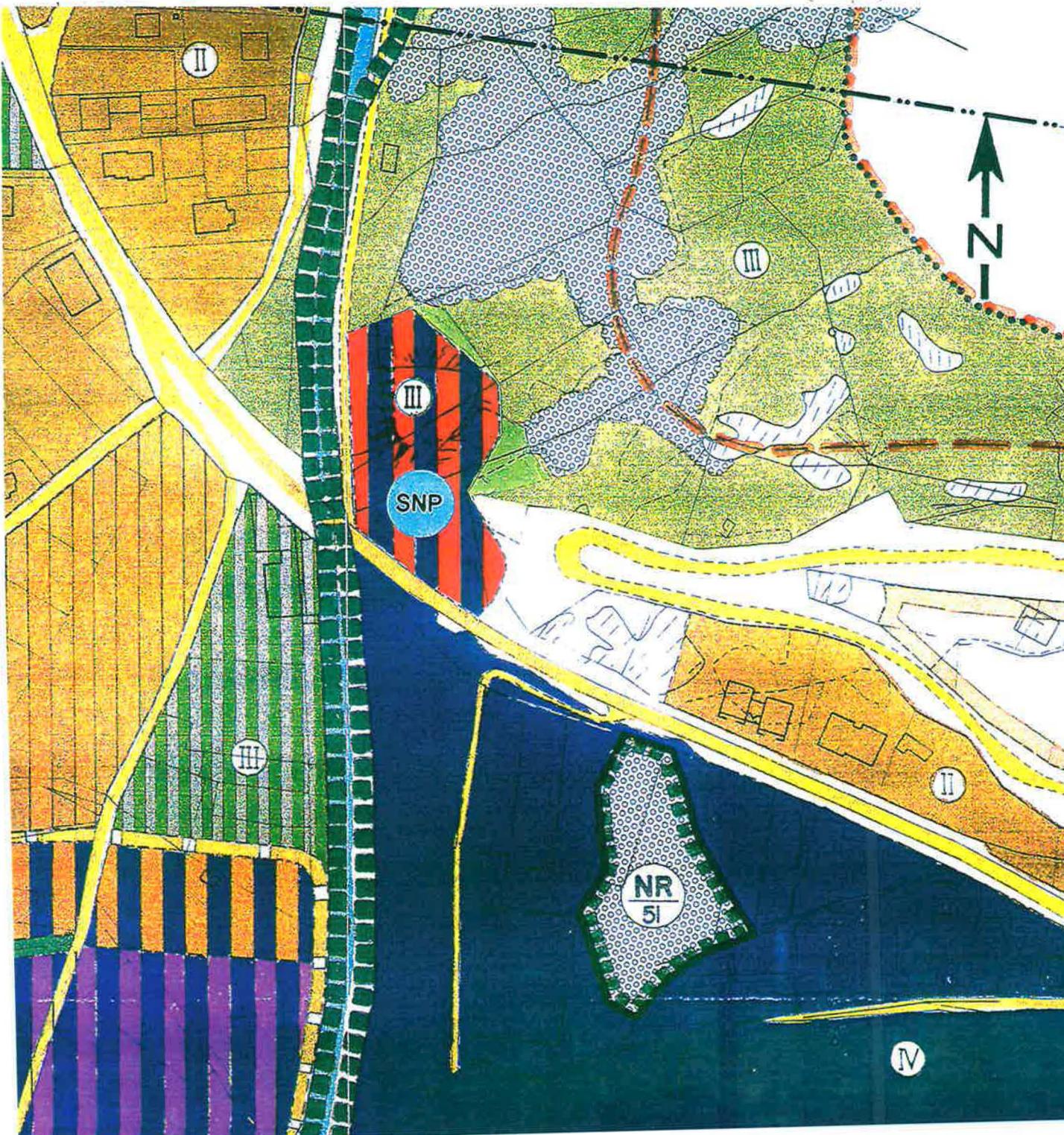
Genehmigt durch den Staatsrat am 23 März 1994

43 - OP BALTSCHIEDER 1:2000

Ausschnitt Zonennutzungsplan

DAT: DEZEMBER 1995
GEZ: BO / hc
REV:

bloetzer werner, dipl. arch. eth, planer nds - eth
2020 viso st. martin



BAUZONEN (kant. RPG: Art. 21)

- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3 QP (Quartierplanung/Baulandumlegung)
- Wohn- + Gewerbezone WG3 QP (Quartierplanung / Baulandumlegung)
- Wohn- + Gewerbezone WG4 SNP (Sondernutzungsplan)
- Gewerbezone
- Gewerbezone QP (Quartierplanung/Baulandumlegung)
- Öffentliche Bauten + Anlagen
- Verkehrsfläche

LANDWIRTSCHAFTSZONEN (kant. RPG: Art. 22)

- Landwirtschaftszonen 2. Priorität

NATUR- + LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN (kant. RPG: Art. 23)

- NR: Naturschutzgebiet von regionaler Bedeutung
- LR: Landschaftsschutzgebiet von regionaler Bedeutung
- LK / LR: Bäche, Flüsse, Seen (Inkl. Ufer / Art. 23 KRPG)

ÜBRIGES

- Wald (gemäß Waldkataster)
- Baumbestand
- Archäologisch geschützte Zone
- II - III Lärmempfindlichkeitsstufen
- Hochspannungsleitung
- Sondernutzungsplan
- Übriges Gemeindegebiet (Felsen, Öde etc.)
- Gemeindegrenze

3a

Vorgesehene Umzonung in Wohn- + Gewerbezone WG 4

43 - OP BALTSCHIEDER 1:2000

Umzonung in Wohn- + Gewerbe

DAT: DEZEMBER 1995
GEZ: BO / hc
REV:

btw BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH., PLANER NDS - ETH
3920 VIENNA ST. MARTIN



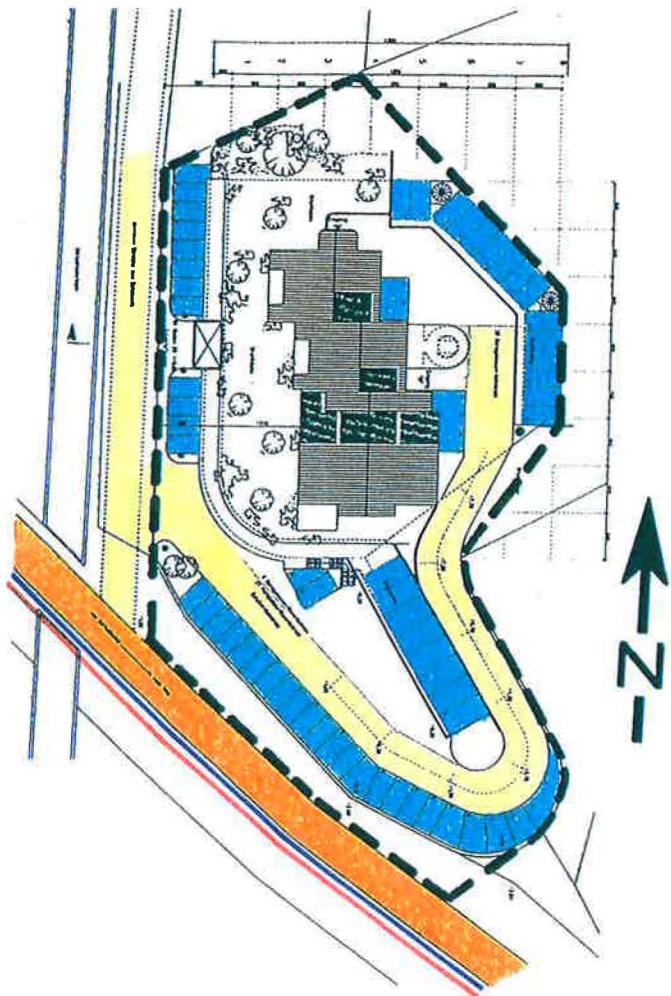
- Grenze rechtsgültige Gewerbezone
- Umzonung Wohn- + Gewerbezone WG4
- SNP (nach Sondernutzungsplan)
- Verkehr
- Baltschiederbach

4

Situation

Mst. 1:1'000

ABW Dez. 1995/BO



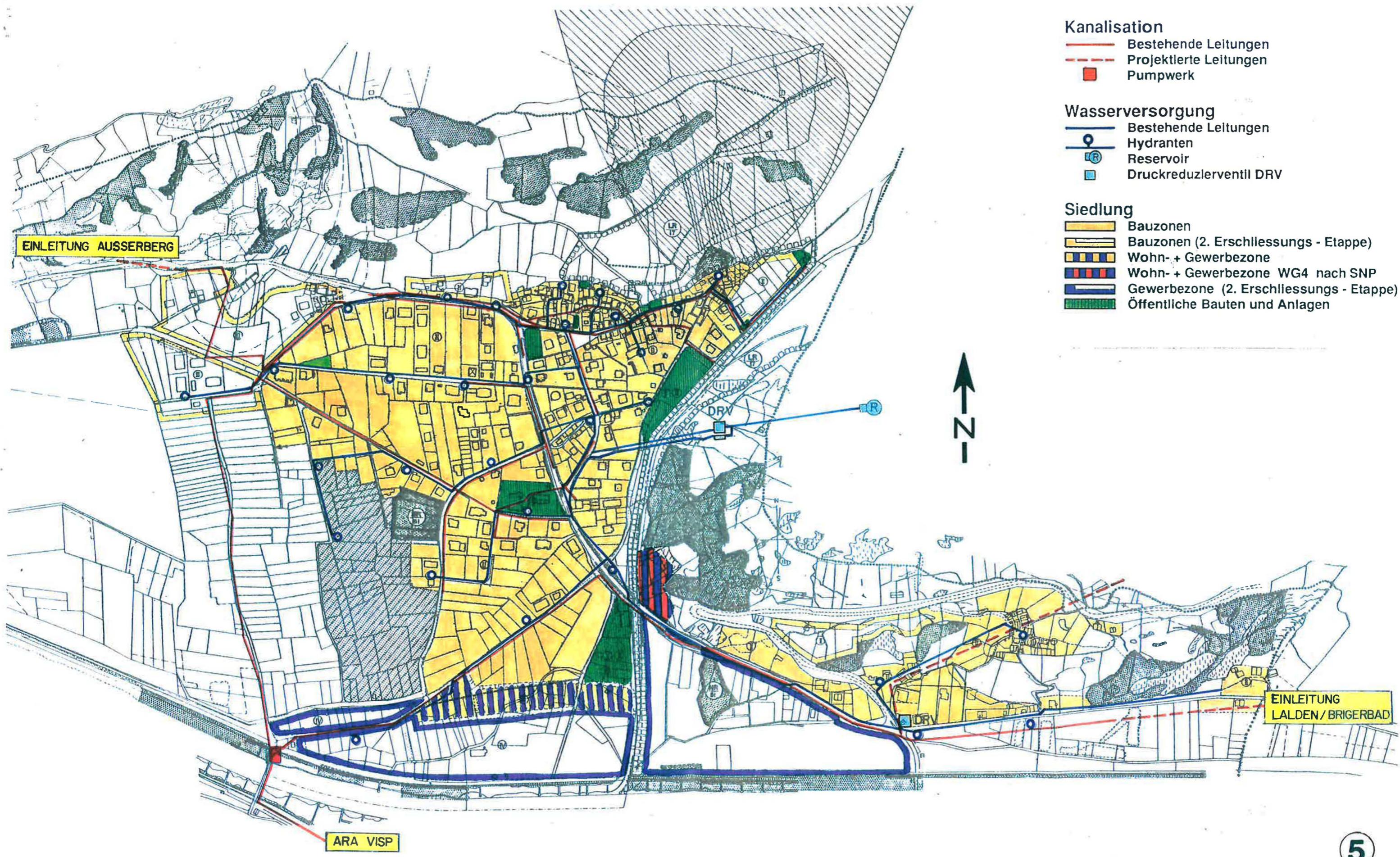
- Kantonsstrasse
- Zufahrtsstrasse
- Parkierung
- Wasserversorgung bestehend
- Kanalisation bestehend
- Perimeter Umzonung

4a

Infrastruktur

Mst. 1:1'000

ABW Dez. 1995/BO



43 - OP Baltschieder

1:1'000

Eigentum

DAT: Dezember 1995
GEZ: BO / re
REV:

bloetzer werner, dipl. arch. eth., planer nds - eth
3930 visp, st. martinistrasse 4 tel. 028 46 43 61