

Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement

Gewerbezone *IIIas*

GEMEINDE STALDEN

(Erläuternder Bericht)

Teilrevision Nutzungsplanung, Gewerbezone Illas, Gemeinde Stalden

ERLÄUTERNDER BERICHT

Einleitung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Stalden mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde vom Staatsrat am 22. Februar 1995 homologiert. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen und genehmigt, so u.a.: *Unnerflie* (19. August 1998), *Wasserschloss* und *Chilchachra* (9. Juni 2004), *Unneri Merje* (28. Februar 2007), *Bielmatta* (20. Februar 2013) sowie *Boduacher* (16. April 2014). Die vorliegende Revision beinhaltet die Umzonung von Verkehrszone und Wohn- und Geschäftszone in Gewerbezone im Gebiet Illas.

1. Zielsetzung der vorliegenden Teilrevision

Zielsetzung der Teilrevision ist die Schaffung einer zusätzlichen Gewerbefläche im Gebiet Illas als Kompensation für die nordöstlich gelegene Gewerbezone (Standort eines Schreinereibetriebs), die für den Bau der Umfahrungsstrasse Stalden benötigt wird und deshalb aufgegeben werden muss. Ein geeigneter Ersatzstandort ist auf der gegenüberliegenden Strassenseite, am Ort *Killerhof* vorhanden; dieses Grundstück ist jedoch als Verkehrszone bezeichnet und somit für einen Schreinereibetrieb nicht zonenkonform. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, diese Verkehrsfläche in eine Gewerbezone zu überführen, um die Zonenkonformität zu gewährleisten. Im gleichen Zug soll auch die jetzige Wohn- und Geschäftszone (Hotel und Restaurant *Killerhof*) in Gewerbezone umgewandelt werden, während die aktuelle Gewerbezone zurück an die Landwirtschaft geht. Zu dem geplanten Neubau am Ersatzstandort wurde ein Gesuch um Auskunft bei der kantonalen Baukommission (KBK) eingereicht, die Anträge und Auflagen dieser Vernehmlassung sind in der vorliegenden Zonenrevision berücksichtigt; auch die raumplanerische Koordination mit den gesetzlichen Vorgaben auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde und den Anforderungen des kantonalen Richtplans, Koordinationsblatt A.3/2, Industrie- und Gewerbezone wird vorgenommen.

2. Änderung des bestehenden Zonennutzungsplans Stalden

2.1 Umzonung Verkehrszone und Wohn- und Geschäftszone in Gewerbezone Illas

Die beantragte Umzonung umfasst demnach folgende Elemente:

- Umzonung der Verkehrszone in Gewerbezone inkl. Verschiebung des Grenzverlaufs der Schutzzone an die Waldgrenze
- Umzonung der Wohn- und Geschäftszone in Gewerbezone
- Auszonung Gewerbezone (Kompensation).

Mit der Umzonung der bestehenden Verkehrszone und der Wohn- und Geschäftszone im Gebiet Illas / *Killerhof* soll eine zusammenhängende Gewerbefläche für das produzierende Gewerbe (Holzverarbeitung) und für Dienstleistungsbetriebe (Hotellerie, Restauration) geschaffen werden, wobei der bisher nicht überbaute Teil der Parzellen (Verkehrsfläche) als Ersatzstandort für den Schreinereibetrieb vorgesehen ist. Diese Neueinzonung wird durch die Auszonung der bestehenden Gewerbezone kompensiert. Im Folgenden wird die Umzonung - nach den Kriterien und Anforderungen des Koordinationsblattes A.2/3 Industrie- und Gewerbezone - kurz begründet.

Bedarf

Der Bedarf nach zusätzlicher Gewerbefläche ist dadurch gegeben, dass für die Umfahrung Stalden (schweizerische Hauptstrasse H212 Visp – Saas Fee) die jetzige Gewerbezone im Gebiet

Illas, mit einer Fläche von 1'195 m², aufgegeben und der dort ansässige Schreinereibetrieb verlegt werden muss. Als Ersatzstandort für den Schreinereibetrieb bietet sich das als Verkehrszone bezeichnete Grundstück mit einer Fläche von 810 m² beim *Killerhof* an. Da im Rahmen dieser Betriebsverlagerung auch die Liegenschaft in der Wohn- und Geschäftszone erworben und künftig als Betriebseinheit geführt wird, ist für beide Bereiche eine einheitliche Zonenregelung vorgesehen. Per Saldo beläuft sich die Flächenbilanz der Neueinzonung und Auszonung auf -385 m².

Eignung

Das als Ersatzstandort in Frage kommende Grundstück liegt unmittelbar an der Kantonsstrasse und grenzt an die Wohn- und Geschäftszone *Killerhof*. Das leicht gegen das Vispauer geneigte Terrain liegt 3 bis 4 m unterhalb des Strassenniveaus, und ist aufgrund seiner Topografie, seiner Lage, seiner Grösse und des Erschliessungsstandes als Gewerbezone geeignet.

Funktion

Der beantragte Zonentyp entspricht demjenigen der Gewerbezone für mässig störende Betriebe (Lärmempfindlichkeitsstufe III) und ist sowohl für das produzierende und verarbeitende Gewerbe als auch für Dienstleistungsbetriebe wie Hotellerie und Restauration gedacht; auch Wohnnutzungen, vor allem als Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) sind zugelassen.

Erschliessung

Das Gebiet ist durch die schweizerische Hauptstrasse H 212 und den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle *Illas*) optimal erschlossen, zusätzliche Zufahrtsstrassen sind keine erforderlich. Parkplätze für den ruhenden Verkehr für die Dienstleistungsbetriebe sind in ausreichender Zahl vorhanden; zusätzliche Parkplätze für den Holzverarbeitungsbetrieb sind Projektbestandteil und Gegenstand des Baugesuchs ebenso wie die für den Materialumschlag erforderlichen Halte- und Wendeplätze. Die Werksleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) für die Basis- und Detailerschliessung sind vorhanden.

Lokalisierung / Abgrenzung

Der Zonenperimeter umfasst die zusammenhängende Fläche der Verkehrszone und der Wohn- und Geschäftszone und ist durch die beiden Hauptverkehrsachsen und den talseitigen Uferbereich der Vispa räumlich klar abgegrenzt.

Verfügbarkeit des Bodens

Sowohl die Parzellen der jetzigen Verkehrszone als auch der Wohn- und Geschäftszone mit den Dienstleistungsbetrieben sind verfügbar und werden von ein und demselben Interessenten und künftigen Betriebsinhaber erworben.

Gestaltung der Zone

Aufgrund des vorgegebenen Parzellengrundrisses sind die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in der Zone begrenzt. Besonders zu beachten ist eine gute Eingliederung des Neubaus in den vorhandenen Gebäudebestand.

Flächenbilanz Ein- / Auszonung

Zonentyp [Ist-Zustand]	Fläche [m ²]	Zonentyp [Umzonung, neu]
Verkehrszone	810	Gewerbezone
Wohn- und Geschäftszone	1'240	Gewerbezone
Gewerbezone	1'195	Landwirtschaftszone
Flächensaldo Ein- / Auszonung	-385	

Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist mit der Umzonung keine Erweiterung des Baugebietes der Gemeinde Stalden verbunden. Die Flächenbilanz der vorgenommenen Ein- und Auszonungen beläuft sich per Saldo auf -385 m².

2.2 Kompatibilität / Konflikte

Landschaftsschutzzone / Schützenswerte Bauten

Die jetzige Verkehrszone wird von Landschaftsschutzzone überlagert, obwohl der Sektor mit verschiedenen Freizeitanlagen ausgestattet ist, teils versiegelte Flächen aufweist und von daher nicht schützenswert ist. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass im Rahmen der Zonenänderung der Grenzverlauf des Schutzgebietes an die Ufer- und Waldgrenze verschoben wird. Innerhalb des Projektperimeters und im Umkreis davon sind keine schützenswerten Bauten oder Ensembles inventarisiert.

Wald / Waldkataster

Der talseitige Uferbereich ist als Wald festgestellt (Waldkataster); die Grenzföhrung der beantragten Gewerbezone wird dem Verlauf der Waldgrenze angepasst.

Immissionen

Für die Gewerbezone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III, die mässig störende Betriebe zulässt, vorgesehen. Sowohl der Handwerksbetrieb als auch die Dienstleistungsbetriebe werden künftig in Betriebseinheit von einem Eigentümer geführt; Wohnnutzungen, vor allem als Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) sind zugelassen. Nutzungskonflikte sind von daher keine zu erwarten. Die nächstgelegenen reine Wohnsiedlung befindet sich in gut 50 Meter Entfernung auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Diese wird durch die zusätzliche gewerbliche Tätigkeit auf der vom Wohngebiet abgewendeten Seite nicht beeinträchtigt; Hauptemissionsquelle ist hier ausserdem der Strassenverkehr mit den beiden Verkehrsachsen nach Saas-Fee und Zermatt.

Hochwasserschutz

Der Projektperimeter liegt hoch über dem fliessgewässer Vispa, das hier in einer tief eingeschnittenen Schlucht verläuft, so dass für den Uferbereich keine Gefährdung besteht.

3. Bau- und Zonenreglement (Ergänzung)

Der einschlägige Art. 89, Industrie und Gewerbezone des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Stalden wird wie folgt ergänzt:

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde, unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der gewerblichen und industriellen Anforderungen, von Fall zu Fall festgelegt werden.

Besondere Bestimmungen

- In der Industrie- und Gewerbezone Illas sind neben reinen Gewerbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe, wie Hotels und Restaurants, sowie Wohnnutzungen zugelassen.

4. Kantonale Vernehmlassung / Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat vorgängig zur formellen Auflage der Zonenänderung eine kantonale Vernehmlassung beantragt. Im Rahmen dieser Konsultation haben die zuständigen Dienststellen nachfolgende Ergänzungs- und Änderungsanträge gestellt. *Die Stellungnahme der Gemeinde zu diesen Anträgen ist kursiv dargestellt.*

[I] Dienststelle für Wald und Landschaft

1. WALD

Wald ist nicht betroffen, der Waldkataster wurde korrekt übernommen.

⇒ *Keine Bemerkungen*

2. NATUR UND LANDSCHAFT

Keine Bemerkungen.

⇒ *Keine Bemerkungen*

3. NATURGEFAHREN

Keine Bemerkungen.

⇒ *Keine Bemerkungen*

4. WANDERWEGE

Keine Bemerkungen.

⇒ *Keine Bemerkungen*

Positive Vormeinung unter Vorbehalt der Bemerkungen unter Punkt 1.

[II] Dienststelle für Strassen, Verkehr und Flussbau

Positive Vormeinung mit Bemerkungen

TECHNISCHER BERICHT

Erschliessungsstrassen, Parkplätze und Zufahrten müssen gemäss den geltenden VSS-Nomen geplant und realisiert werden.

Anschlüsse an klassierte Kantonstrassen oder übergeordnete Strassen müssen dem Art. 214 des Strassengesetzes und der VSS Normen 640'050 und der Norm 640 090b entsprechen.

Die Ein- bzw. Ausfahrten sollten aus sicherheitstechnischen Gründen möglichst rechtwinklig, an einem Ort konzentriert und unter Einhaltung der Sichtweiten an die Strassen angeschlossen werden. Der entsprechende Platzbedarf für das Einbiegen im Bereich des Anschlusses muss gemäss den VSS-Normen 640 052, 640 198a etc. nachgewiesen werden. Parkanlagen müssen gemäss den VSS Normen 640 291a und 640 292a geplant werden.

Gemäss Art. 189 des Strassengesetzes muss das anfallende Oberflächenwasser von Zufahrten bzw. Plätzen gefasst und abgeleitet werden.

Für Signalisationen und Markierungen gilt:

Die Verkehrsteilnehmer auf der Strasse müssen auf die Ein- bzw. Ausfahrten von Erschliessungsstrassen durch eine entsprechende Signalisation aufmerksam gemacht werden. Diese muss durch die Kantonale Kommission für Signalisation KKS bewilligt werden.

⇒ *Die Weisungen und Anträge der DSVF werden berücksichtigt*

[III] Dienststelle für Umweltschutz

GEWÄSSERSCHUTZ

Abwasser: Zusatzunterlagen notwendig

Die Gemeinde Stalden verfügt über keinen generellen Entwässerungsplan (GEP) gemäss Art. 5 GSchV (kein Mandat vergeben).

Gemäss dem kantonalen Gesetz betreffend die Vollziehung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung ist die Gemeinde verpflichtet, einen generellen Entwässerungsplan (GEP) erstellen zu lassen (Artikel 10). Die Erstellung von generellen Entwässerungsplänen ermöglicht eine effiziente und somit eine kostengünstige Bewirtschaftung der Kanalisationsnetze und der Kläranlagen (keine Klärung von sauberem Regenwasser).

Die Dienststelle für Umweltschutz (DUS) hat den GEP-Bericht der Gemeinde nicht erhalten (Art. 5 GSchV), eine Beurteilung des Gesuchs ist daher nicht möglich. Wir bitten um Zustellung des GEP-Berichts.

Massgebend für die Bearbeitung des GEP sind:

1. Anforderungen zur Erstellung des GEP gemäss Art. 5 GSchV
2. GEP-Richtlinie VSA für die Bearbeitung und Honorierung (1989)
3. GEP-Musterbuch VSA, 1992/2001
4. Musterpflichtenheft für den GEP-Ingenieur, VSA, 2010
5. Vorgaben zur Erstellung des GEP der DUS:
http://www.vs.ch/Public/public_form/frm_detail.asp?ServiceID=65&ID=171&Language=de

Zusatzunterlagen

Eine Studie mit Terminplan für den generellen Entwässerungsplan (GEP) bzw. der GEP-Bericht muss erstellt werden und der DUS zugeschickt werden.

⇒ *Die Arbeiten zum GEP-Stalden sind weit fortgeschritten (bestehendes Leitungskataster mit GIS-Applikation). Die Gemeinde wird das Ingenieurmandat zur Vervollständigung und zum Abschluss der GEP-Studie, entsprechend den aufgelisteten Richtlinien und Anforderungen, umgehend vergeben und das vollständige Dossier innert nützlicher Frist der DUS zustellen.*

LÄRM: positive Vormeinung

Die geplante Neueinzonung bzw. Umzonung befindet sich im Nähbereich der Kantonsstrasse A212 Visp- Saas-Fee und des Kreisels mit dem Abgang der Kantonsstrasse A213 Illas-Täsch.

Bei der geplanten Neueinzonung wird eine Teilfläche einer Verkehrszone in eine Gewerbezone mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III eingezont, bei der Umzonung wird eine Wohn- und Geschäftszone mit der ES II ebenfalls in die Gewerbezone mit einer ES III umgezont. Während die Umweltschutzgesetzgebung bei einer Umzonung keine Anforderungen beinhaltet, kommen bei einer Neueinzonung die Anforderungen der Art. 24 USG sowie 29 LSV zur Anwendung. Bei der ausgewiesenen Lage der einzuzonenden Parzelle im Nahbereich eines Kreisels in einem Abstand von mehr als 20 m zur Strassenachse sowie einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 6'900 Fahrzeugen kann davon ausgegangen werden, dass die massgeblichen Planungswerte eingehalten werden können. Lärmässig vermag die Revision der Zonennutzungsplanung den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen und kann befürwortet werden.

⇒ *Keine Bemerkungen*

[IV] Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie

Positive Vormeinung mit Bemerkungen

Der Absatz in Art. 89 Industrie- und Gewerbezone: (.....) *Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage, der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen (...)* sollte nicht gestrichen, sondern beibehalten werden.

⇒ *Der Absatz wird beibehalten*

5. Schlussfolgerung

Mit der vorliegenden Teilrevision beantragt der Gemeinderat die Umzonung der Verkehrszone und der Wohn- und Geschäftszone Illas / Killerhof in eine Industrie- und Gewerbezone, um den durch die Umfahrungsstrasse bedingten Verlust der Gewerbeflächen kompensieren und dem dort angesiedelten Betrieb einen Ersatzstandort bieten zu können; die jetzige Gewerbezone wird in Landwirtschaftszone zurückgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salden hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 29. April 2014 genehmigt und stellt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag, der geplanten Teilrevision zuzustimmen.

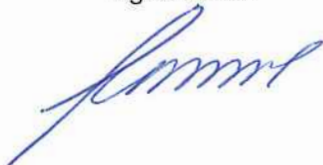
Gemeindeverwaltung Salden

Der Präsident:

Der Schreiber:

Egon Furrer

Hans-Jörg Arnold



Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom **1.9. Nov. 2014**

Siegelgebühr: Fr. **150.-**

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



6. Öffentliche Auflage / Einigungsverhandlung

Die Vorlage des Gemeinderates wurde im Amtsblatt Nr. 19 von Freitag, den 09. Mai 2014 publiziert und anschliessend während 20 Tagen auf dem Gemeindebüro öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist ging eine Sammeleinsprache der IG Illas, unterzeichnet von sechs Bewohnern des gleichnamigen Weilers, ein. Der Haupteinwand der Einsprecher richtet sich grundsätzlich gegen die Umzonung des Areals Killerhof in eine Industrie- und Gewerbezone, weil dadurch zusätzliche Immissionsbelastungen für das angrenzende Siedlungsgebiet befürchtet werden.

Am 10. Juni 2014 fand eine Einigungsverhandlung statt, anlässlich derer eine einvernehmliche Lösung erzielt werden konnte, nämlich wie folgt:

Die Zonenbezeichnung wird von Industrie- und Gewerbezone in Wohn- und Gewerbezone abgeändert und Artikel 89 GBZR wird entsprechend ergänzt.

Gemäss Reglementstext sind in der Wohn- und Gewerbezone mässig störende Betriebe, nach Lärmempfindlichkeitsstufe III, zugelassen. Die Lärmgrenzwerte müssen eingehalten werden, auch andere übermässige Immissionen (Rauch, Geruch) auf Nachbargrundstücke sind zu vermeiden.

7. Urversammlungsentscheid / öffentliche Auflage UV-Entscheid

Die Urversammlung der Gemeinde Stalden hat die Vorlage am 12. Juni 2014, in voller Kognition der Einsprache und des Ergebnisses der Einigungsverhandlung, genehmigt.

Der Entscheid der Urversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 25 von Freitag, den 20. Juni 2014 veröffentlicht und anschliessend während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt.

ANHANG

Art. 89 GBR, Industrie- und Gewerbezone IG (Ergänzung) / Wohn- und Gewerbezone WG

Diese Zone ist für das Gewerbe, die Industrie und für alle störenden Betriebe bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt.

~~Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen und industriellen Erfordernissen von Fall zu Fall festgesetzt.~~

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde, unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses, der benachbarten Wohnzonen und der gewerblichen und industriellen Anforderungen, von Fall zu Fall festgelegt werden.

Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Besondere Bestimmungen

- In der Wohn- und Gewerbezone IIIas sind neben reinen Gewerbebetrieben auch Dienstleistungsbetriebe, wie Hotels und Restaurants, sowie Wohnnutzungen zugelassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

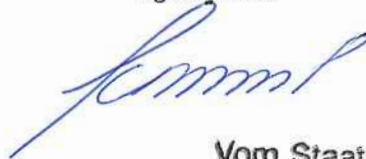
Gemeindeverwaltung Stalden

Der Präsident:

Der Schreiber:

Egon Furrer

Hans-Jörg Arnold



Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ...1.9. Nov. 2014

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

