

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West

Jürg Frey

Kreisplaner

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 32 94

juerg.frey@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat

Schulhausstrasse 3

8916 Jonen

14. Februar 2018

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.200 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Jonen
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Im Feld, Teilgebiet Nordost"

Sehr geehrte Damen und Herren

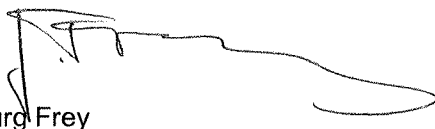
Am 28. August 2017 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte (Darstellung Sichtzonen/Sondernutzungsvorschriften) den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 Baugesetz (BauG).

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Jürg Frey
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- KIP Ingenieure und Planer AG, Adrian Duss, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BKS/Kantonsarchäologie, Industriestrasse 3, 5200 Brugg
- BVU/AVK, Dominik Kramer
- BVU/ATB/Kreis II, Sascha Vögeli
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ALG/NL, Thomas Gremminger
- BVU/AE, Felix Arnold
- BVU/ARE/OSR, Astrid Huber
- BVU/ARE/OSR Ost, Caterina Hitz

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

14. Februar 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.200 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Jonen
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Im Feld Nordost"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 28. April 2016 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Im Feld Nordost", Situationsplan 1:500 vom 22. August 2017
- Sondernutzungsvorschriften "Im Feld Nordost" (SNV) vom 22. August 2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 22. August 2017
- Richtprojekt; Urs Müller Architekten, Wohlen vom 17. Oktober 2014
- Freiraumkonzept; Rosenmayr Landschaftsarchitektur, Zürich vom 10. August 2017
- Lärmschutznachweis; KIP Ingenieure und Planer, Wohlen vom 6. Juli 2017
- Fachliche Stellungnahme; Kohli und Partner Kommunalplan AG, Wohlen vom 7. April 2016

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Gebiet "Im Feld Nordost" liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Jonen und grenzt gegen Osten an die Kantonsstrasse K 262 und gegen Norden an die Landwirtschaftszone an. Der rund 1,9 ha grosse Planungssperimeter ist als Wohnzone 2B (W2B) sowie als Wohn- und Gewerbezone (WG) zониert und mehrheitlich überbaut. Der Planungssperimeter schliesst am nördlichen Rand eine Teilfläche der Parzelle 1003 mit ein, die als Grünzone festgelegt ist. Der rechtskräftige Bauzonenplan (genehmigt am 2. März 2004) legt für das Gebiet nördlich der Radmühlestrasse eine Sondernutzungsplanpflicht fest (§ 4 Bau- und Nutzungsordnung, BNO). Für das Teilgebiet Nordwest wurde bereits ein Gestaltungsplan erarbeitet und am 16. November 2005 genehmigt. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die restliche Fläche innerhalb des Sondernutzungsplanperimeters zwischen dem Gestaltungsplan "Im Feld – Teilgebiet Nordwest" und der K 262 sowie die Parzelle 201 südlich der Radmühlestrasse (ohne Sondernutzungsplanpflicht).

Mit dem Gestaltungsplan sollen die grundeigentümergebundenen Randbedingungen für die Überbauung in Etappen festgelegt und gleichzeitig ein flexibles Planungsinstrument geschaffen werden,

um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Grundeigentümer gerecht zu werden. Im Kapitel 1.2 des Planungsberichts sind die Ziele des Gestaltungsplans aufgeführt.

2. Gesamtbeurteilung

Das Richtprojekt mit integriertem Freiraumkonzept zeigt, dass die Zielvorgaben des Richtplans zur hochwertigen Innenentwicklung auch in kleineren, ländlichen Gemeinden im Aargau umsetzbar sind. Das an diesem anspruchsvollen Ort gewählte Bebauungsmuster, als ausdrucksstarkes städtebauliches Prinzip, verdient an dieser Stelle eine spezielle Würdigung.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen. Anpassungen sind gemäss den nachfolgenden Bemerkungen und Hinweisen erforderlich (Vorbehalt).

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 Verordnung über die Raumplanung [RPV], § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat aufzuzeigen, inwiefern dies zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt (§ 21 Abs. 2 BauG). Die fachliche Stellungnahme im Sinne von § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) liegt vor. Diese Stellungnahme ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept

Jonen ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde Jonen auf ihr spezifisches Potenzial auszurichten. Die Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Ein massvoller Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen angemessen erschlossenen Räumen stattfinden (+14 % zwischen 2012 und 2040).

Zurzeit weist Jonen rund 45 Einwohner/Hektare (E/ha) in der überbauten Bauzone auf und soll gemäss Richtplan beziehungsweise gemäss Beilage 2 des Berichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet bis 2040 eine Steigerung auf 51 E/ha anvisieren (spezifischer Zielwert für Jonen, da die Mindest-Einwohnerdichte von 40 E/ha bereits übertroffen wird). Gemäss kantonalen Siedlungsstrategie hat diesbezüglich ganz besonders die kompakte Erstbebauung der noch vorhandenen Wohn- und Mischzonenreserven einen massgeblichen Beitrag zu leisten. In Jonen sind die Wohn- und Mischzonenreserven durchschnittlich mit rund 60 E/ha zu entwickeln. Die öffentliche Hand ist gestützt auf den Richtplan (Kapitel S 1.2) aktiv gefordert, die entsprechenden Anforderungen angemessen zu berücksichtigen und entsprechende Darlegungen beizubringen.

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft ein bedeutendes Entwicklungsgebiet der Gemeinde Jonen (sogenanntes Schlüsselgebiet). Die geplanten Festlegungen zur Ausnützung (90–100 Wohnungen; Annahme 200–230 Einwohner beziehungsweise rund 110 E/ha) tragen wesentlich zur Erreichung der Zielwerte (E/ha) gemäss Richtplan bei.

3.2 Verhältnis zur Nutzungsplanung

Die Festlegungen im Gestaltungsplan erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung Siedlung. Die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Im Feld Nordost" liegt ebenfalls zur abschliessenden Vorprüfung vor. Die Genehmigung des Gestaltungsplans setzt die vorgängige oder gleichzeitige Genehmigung der Nutzungsplanung voraus.

3.3 Sondernutzungsplan

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

3.3.1 Perimeter

Im Rahmen der parallel zur Vorprüfung eingereichten Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Im Feld Nordost" wird der nordöstliche Bereich des Sondernutzungsplanperimeters sowie die Parzelle 210 südlich der Radmühlestrasse im Interesse der gesamtheitlichen Siedlungsplanung der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Der vorliegende Gestaltungsplan ist auf die geplante Änderung abgestimmt.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Ortsbild und Städtebau

Der vorliegende Gestaltungsplan, insbesondere das zugrunde liegende Richtprojekt, wurde unter Einbezug der Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild (FSO) entwickelt.

Das Ortsbild der Gemeinde Jonen ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf mit nationaler Bedeutung eingestuft. Das Gestaltungsplanareal "Im Feld Nordost" liegt ausserhalb des Dorfkerns in der Umgebungsrichtung VII "Neubaubereich im Norden". Diesem Bereich mit Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) wird eine "gewisse" Bedeutung zugeschrieben.

Zum Zeitpunkt der ISOS-Erfassung war der Bereich Umgebungsrichtung VII "Neubaubereich im Norden" weitgehend unbebaut und das Planungsgebiet "Im Feld Nordost" lag weit ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Flächen zwischen dem historischen Dorfkern und dem Planungsgebiet wurde

inzwischen überbaut. Es entstand ein heterogenes – mehrheitlich aus Einfamilienhäusern bestehendes – Wohnquartier, welches die Beziehungen zu den alten Ortsbildteilen merklich veränderte.

Das Planungsgebiet "Im Feld Nordost" liegt am nordseitigen Ortseingang von Jonen und grenzt an die Kantonsstrasse K 262. Die bestehenden, bereits realisierten Gewerbebauten im Nordosten prägen einen starken, harten sowie atypischen Ortseingang. Aus städtebaulicher Sicht verlangt der Ortseingang auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse eine dichte, die Strasse begleitende bauliche Geste. Besonders wichtig ist eine sehr gute Gestaltung des Vorplatzes beim Ortseingang/Fussgängerstreifen. Zusammen mit der Verlegung der Tempo 50 Zone auf der K 262 ist dies mit den kantonalen Stellen zu prüfen (Verkehrssicherheit) und die notwendigen Massnahmen zu treffen.

Das eher urbane Bebauungskonzept bedingt die Darstellung der Gebäudeausformung und Fassadengestaltung sowie die Umsetzung beziehungsweise Festlegung der massgebenden Gestaltungsprinzipien in den SNV (siehe Ziele des Gestaltungsplans, Kapitel 1.2 des Planungsberichts). Die Strassenfassade darf keine abweisende "Rückfassade" werden. Der Eindruck einer hohen, geschlossenen Fassade ist zu vermeiden. Die beigefügte Fassade Nord (orientierend) vom 29. Juni 2017 überzeugt noch nicht.

Bei den Baufeldern 2a, 2b und 2d sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume vorgesehen. Die Gemeinschaftsräume in Verbindung mit der Gestaltung des Aussenraums können zu einer hohen Wohnqualität beitragen.

Das Richtprojekt wurde mit einem Freiraumkonzept ergänzt. Diese Grundlagen haben erläuternden Charakter (§ 2 SNV). Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumkonzept einzureichen, das eine hochwertige Gestaltung des Aussenraums hinsichtlich dem Nutzen für die Bewohnerschaft und die Ökologie sicherstellt (§ 20 SNV).

Gestützt auf § 41 SNV wird im Baugesuchverfahren zur Beurteilung der qualitativen Anforderungen ein Fachgutachten zwingend verlangt. Diese Festlegungen werden ausdrücklich begrüsst.

- ▶ Es werden folgende Ergänzung in den Sondernutzungsvorschriften empfohlen:
§ 17 Abs. 5: "Die kantonsstrassenseitigen Fassaden [...] sind sehr gut zu gestalten. Abweisende, geschlossene Fassaden sind zu vermeiden".
- ▶ Weiter wird empfohlen, die Festlegungen im Raum zwischen der Kantonsstrasse und der Gebäudefassade im Interesse der Aufwertung des Strassenraums zu überprüfen (zum Beispiel 2. Hauszugang, Fussweg). Verweis auf die Wegleitung "Strassenräume integriert gestalten und entwickeln" vom 3. November 2017
- ▶ Die rechtliche Sicherung der Gemeinschaftsräume wird empfohlen (Festlegung in den SNV).

3.3.3 Abweichung von der Grundordnung / von § 111 Baugesetz, BauG

Gestützt auf die geplante Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Im Feld Nordost" können im Rahmen des Gestaltungsplans zwei zusätzliche Geschosse realisiert werden. Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Bereichen zum Teil wesentlich von den Festlegungen der Grundordnung ab (Kapitel 2.3 fachliche Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 BauV vom 7. April 2016):

- Ausnützung (0,8 anstelle 0,4 in W2B / 0,6 in WG)
- max. Gebäudelänge (184 m / 51 m anstelle 40 m / 30 m)
- Abstand zum Strassenmark

Ausnützung

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,4 beziehungsweise 0,6 auf 0,8 ist, insbesondere gestützt auf die ausgewiesenen städtebaulichen Qualitäten des Richtprojekts, der angestrebten Geste am Ortseingang und unter Berücksichtigung der Richtplanzielsetzung (hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen) sachgerecht.

Gebäuelänge und Gebäudeabstand

§ 11 SNV hebt die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb der Baufelder Hochbauten und Baufeld unterirdische Bauten auf. Gemäss § 17 Abs. 2 SNV sind Bauten und Anlagen in den Baufeldern 1a und 1b in geschlossener Bauweise zu realisieren. Dies lässt den Schluss zu, dass es sich in den Baufeldern 1a und 1b jeweils um einen Baukörper handelt, der architektonisch und optisch als Einheit in Erscheinung tritt. Diese Einschätzung (einheitliches Erscheinungsbild) wird mit den gestalterischen Vorgaben in § 17 und § 18 SNV zusätzlich gestärkt.

Die Abweichung von der Regelbauweise ist raumwirksam und bedeutend. Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird in der fachlichen Stellungnahme mit der Lärmschutzwirkung gegenüber der Kantonsstrasse, der hohen Qualität des Quartierinnenbereichs und der klaren Abgrenzung gegenüber der Gewerbezone fachlich nachvollziehbar hergeleitet. Die nötigen Gebäudelängen sind gestützt auf § 8 Abs. 2 lit. a BauV begründet.

Abstand zum Strassenmark

Die genaue Lage der Baufelder 1a und 1b gegenüber der Kantonsstrasse (§ 111 BauG) ist im Situationsplan vermasst.

Die punktuelle und abschnittsweise Unterschreitung der gesetzlichen Strassenabstände wird im Planungsbericht (Kapitel 7.1.1) in Bezug auf die konkreten Verhältnisse ausführlich begründet. Die Kantonsstrasse K 262 wurde vor kurzem erneuert, aktuell besteht kein Bedarf für einen Ausbau. Die öffentliche Fusswegverbindung von der Radmühlestrasse bis zur Querung der K 262 (Fussgängerquerung) ist innerhalb des Planungssperimeters zu realisieren und sicherzustellen (§ 32 SNV). Somit kann auf einen Gehweg entlang der K 262 verzichtet werden. Im Abschnitt des Baufelds 1a verläuft die Kantonsstrassenparzelle in einem eher unüblichen Abstand von ca. 2,50 bis 3,50 m zum Strassenrand. Die Baufelder 1a und 1b weisen gegenüber dem Strassenrand mindestens einen Abstand von 6 m und mehr auf. Aufgrund des Ausbaustandards der K 262 kann die Abteilung Tiefbau die unterschiedlich reduzierten Strassenabstände akzeptieren, es werden keine Belange der Kantonsstrasse tangiert.

Die Beurteilung der Festlegungen betreffend das Bushäuschen liegt im Kompetenzbereich der Gemeinde. Die Anforderungen an die behindertengerechte Ausgestaltung der Bushaltestelle sind zu berücksichtigen (zum Beispiel Gehwegbreite von mindestens 2,30 m).

Fazit

Die fachliche Auseinandersetzung mit dem urbanen Bebauungskonzept sowie mit den Festlegungen im Gestaltungsplan (Interessenabwägung) wird im Planungsbericht (Kapitel 6.1.1 und 7.) umfassend und in aussagekräftiger Tiefe abgebildet.

3.3.4 Erschliessung

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters beziehungsweise der Hauptfelder (A, B und C) und der Nebenfelder (D und E) erfolgt rückwärtig über den ausgemachten, jedoch noch nicht vollständig ausgebauten Feldweg und den bestehenden Bernerweg in die Radmühlestrasse. Ein direkter Anschluss der einzelnen Teilgebiete an die Kantonsstrasse ist richtigerweise nicht vorgesehen. Die arealinterne Erschliessung erfolgt über kurze Zufahrtswege direkt zu Tiefgaragenrampen und zu oberirdischen Parkplätzen. Gemäss Planungsbericht erfolgt die Tiefgaragenabfahrt im nördlichen Teilgebiet an frühestmöglicher Lage (gewisse Störung des lärmabgewandten Innenbereichs ist somit unvermeidbar). Dieses Erschliessungskonzept lässt trotz allem viel Raum für einen arealinternen, weitgehend (MIV) verkehrsfreien Freiraum.

Die öffentliche Fusswegverbindung führt neu durch den innenliegenden und lärmabgewandten Freiraum. Die direkte Anbindung der Bushaltestelle ist für den Fussgängerverkehr sichergestellt.

Im Interesse der Etappierbarkeit der Überbauung ist eine provisorische Erschliessung der zugehörigen ober- und unterirdischen Parkierung möglich.

Das Erschliessungskonzept ist nachvollziehbar und zweckmässig.

Belange Fuss- und Radverkehr

Die Festlegungen im Situationsplan zur arealinternen Erschliessung beschränken sich auf den Fussverkehr. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese arealinterne Erschliessung auch von den Radfahrenden bis zu Abstellanlagen genutzt werden. § 29 Abs. 6 SNV regelt die Parkierung der Fahrräder.

Sichtzonen

Zu den Sichtzonen wurden im Rahmen der fachlichen Stellungnahme vom 16. November 2016 irrtümlicherweise keine Aussagen gemacht. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.4) gilt auf der Radmühlestrasse Tempo 50. Beim Feldweg gilt das Verkehrsregime Rechtsvortritt, beim Bernerweg kein Vortritt. Die Darstellung der Sichtverhältnisse beziehungsweise die Festlegung der Sichtzone ist teils nicht schlüssig hergeleitet und auch teilweise nicht korrekt festgelegt.

- Die Sichtbeziehungen beziehungsweise die Sichtzonen sind mit einer Fachperson der Verkehrssicherheit zu überprüfen und anzupassen (Vorbehalt).

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mobilitätsmanagement

Die Gemeinde hat sich mit den Möglichkeiten des Mobilitätsmanagements, insbesondere mit der Reduktion der Anzahl Parkfelder sowie der Einrichtung eines Carsharing-Standorts, auseinandergesetzt, verzichtet jedoch aufgrund der geringen öV-Erschliessung und der fehlenden, guten Voraussetzungen für ein Carsharingfahrzeug auf entsprechende Massnahmen.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Die Anordnung der Besucherparkfelder kann in Abweichung vom Grundsatz sowohl oberirdisch als auch unterirdisch erfolgen. Die Bemessung der Anzahl Parkfelder richtet sich nach der einschlägigen VSS-Norm.

Das Parkierungskonzept in Verbindung mit den kurzen Zufahrtswegen ermöglicht eine attraktive Freiraumgestaltung. Die Festlegungen zur Parkierung sind sachgerecht.

3.3.6 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Der Gemeinderat hat mit Protokollauszug vom 26. Juni 2017 zum Erschliessungsstand und der Verlegung der 50 km/h-Geschwindigkeitstafel an der K 262 Stellung genommen. Der Gemeinderat stuft alle Parzellen innerhalb des Planungsperrimeters als erschlossen ein. Im Planungsbericht (Kapitel 6.4.1) wird dies im Detail begründet. Die Parzellen sind bereits mehrheitlich überbaut, daher ist die Beurteilung des Gemeinderats nachvollziehbar. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) ist daher im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen. Gemäss Lärmschutznachweis des Büros KIP Ingenieure und Planer AG vom 6. Juli 2017 können die IGW der entsprechenden Empfindlichkeitsstufen überall eingehalten werden.

Gemäss Besprechung mit der Abteilung Tiefbau wird die Geschwindigkeitstafel an der K 262 weiter nördlich in Richtung Oberlunkhofen verschoben. Somit wird im Bereich der K 262 angrenzend an den Planungsperrimeter Tempo 50 gelten.

Archäologische Fundstellen

Der Planungsperimeter betrifft die aktenkundigen archäologischen Fundstellen Nr. 51(A)2 "Käppelireben/Hochbühl" (römische? Strasse) sowie Nr. 51(A)1 "Käppelireben/Hochbühl" (frühmittelalterliches Gräberfeld). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bodeneingriffen zur Realisierung des Gestaltungsplans noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften angetroffen werden.

Gemäss § 38 Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des zuständigen Departements weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Die betroffene Stelle beziehungsweise die archäologischen Hinterlassenschaften müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung – gegebenenfalls ersatzweise – zumindest archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Hinweise

Die ersten grossflächigen Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe im vorliegenden Gestaltungsplanperimeter sind der Kantonsarchäologie in Brugg (056 462 55 19/00) von der Bauherrschaft spätestens vier Wochen im Voraus zu melden, damit sie nach Möglichkeit archäologisch begleitet oder eingesehen werden können. Voruntersuchende Bodeneingriffe wie zum Beispiel geologische Sondierungen etc. sind der Kantonsarchäologie sofort zu melden. Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie in Brugg benachrichtigt werden (§ 41 Abs. 3 KG).

Energie

Die Vorgaben entsprechen den minimalen Anforderungen.

- In Anbetracht der städtebaulich überzeugend hergeleiteten Mehr-Nutzung wird zu Gunsten der Siedlungsqualität die Festlegung progressiver Energie-Massnahmen empfohlen.

3.3.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Anwendbares Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur 'Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe' (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die Gemeinde Jonen hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der ABauV vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Sondernutzungsvorschriften

- | | |
|-------------|--|
| § 20 Abs. 1 | Der letzte Satz ist zu streichen (Vorbehalt), das Freiraumkonzept des Richtprojekts ist nicht grundeigentümergebunden (siehe auch § 2 Abs. 2 SNV). |
| § 32 Abs. 1 | Dass die öffentlich rechtlichen Verträge im Zeitpunkt der Baubewilligung vorzuliegen haben, gilt auch für den Absatz 1 (Empfehlung zur Anpassung). |

4. Weiteres Vorgehen

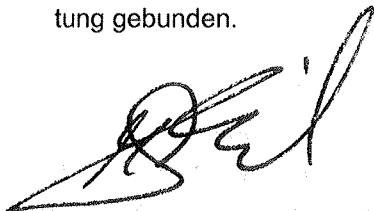
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG), mit Ausnahme der:

- Sichtzonen (Ziffer 3.3.4)
- Sondernutzungsvorschriften (Ziffer 3.3.7)

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass die Vorlage entsprechend des Vorprüfungsergebnisses überprüft und angepasst wird.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner