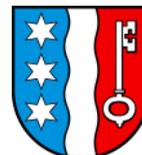




Kanton Aargau



Gemeinde Jonen

Objekt **GESTALTUNGSPLAN „Im Feld Nordost“**

Dokument **Planungsbericht**

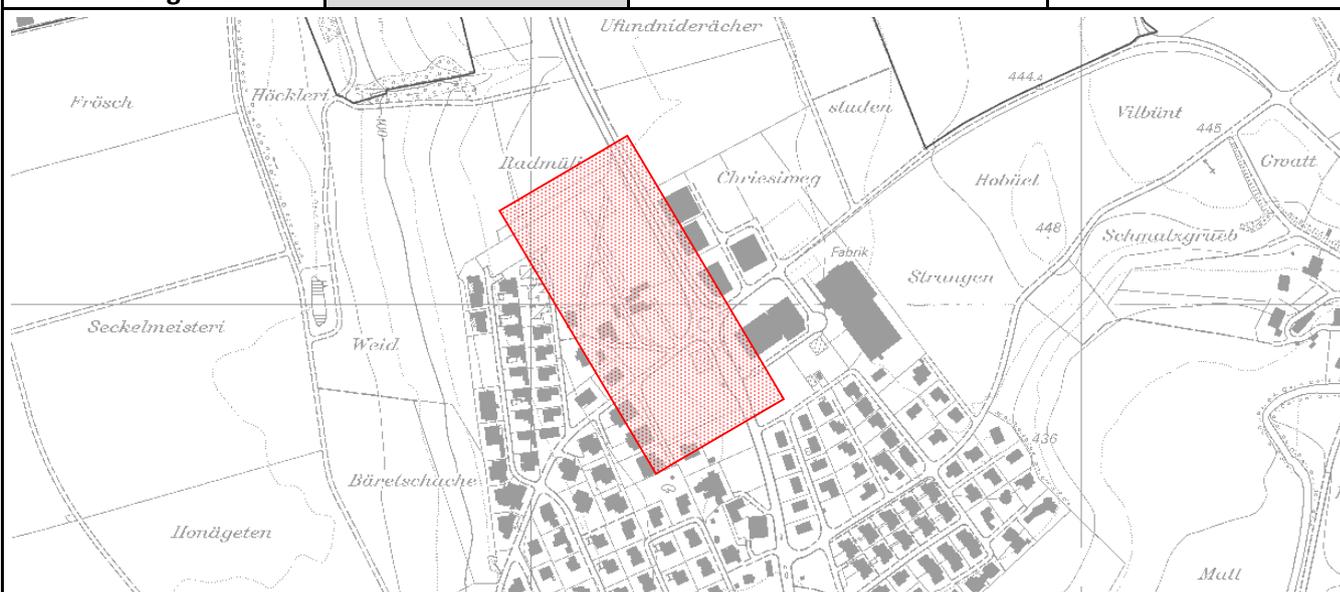
Gemäss Art. 47 RPV

**Vorprüfungs-/
Mitwirkungsakten**

Auflageakten

Beschluss Gemeinderat

Genehmigungsakten



K I P
SIEDLUNGSPLAN

Rosenmayr
Landschaftsarchitektur

URS MÜLLER

ARCHITEKTEN UND PLANER SIA

Projekt-Nr. JO3685R00

Plan-Nr. 13.01.05

Format A4

Name

Datum

Projekt

UM

20.03.2012

Verfasst

UM/KIP

21.10.2020

Geprüft

UM/KIP

21.10.2020

Änderungen

Index

Vorprüfung

A

ARE

14.02.2018

Mitwirkung

B

24.04. bis 23.05.2019

Auflage

C

13.11. bis 14.12.2020

Einwendungen

D

Genehmigung

E

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Ausgangslage</i> | 3 |
| 1.1 | Planungsgegenstand | 3 |
| 1.2 | Ziele des Gestaltungsplans | 3 |
| 1.3 | Bisherige Planungsschritte | 4 |
| 2 | <i>Projektorganisation</i> | 5 |
| 2.1 | Auftraggeber | 5 |
| 2.2 | Auftragnehmer | 5 |
| 3 | <i>Bestandteile des Gestaltungsplans</i> | 6 |
| 4 | <i>Grundlagen</i> | 7 |
| 4.1 | Rechtliche Grundlagen | 7 |
| 4.2 | Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen | 7 |
| 4.3 | Randbedingungen / Vorgaben der Gemeinde | 9 |
| 4.4 | Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 5 | <i>Grobanalyse</i> | 12 |
| 5.1 | Beschrieb des Areal | 12 |
| 5.2 | Beschrieb des näheren Umfelds | 13 |
| 6 | <i>Inhalte Gestaltungsplan</i> | 15 |
| 6.1 | Richtprojekt | 15 |
| 6.2 | Nutzung | 19 |
| 6.3 | Erschliessung | 19 |
| 6.4 | Umwelt | 22 |
| 6.5 | Weiteres | 25 |
| 7 | <i>Festlegungen im Gestaltungsplan</i> | 26 |
| 7.1 | Baufelder | 26 |
| 7.2 | Gestaltung der Gebäude | 29 |
| 7.3 | Strassenlinien / Wendenische..... | 29 |
| 7.4 | Sichtzonen | 30 |
| 7.5 | Entsorgungsstellen | 30 |
| 7.6 | Fussgängerverbindungen / Anlieferung und Feuerwehrezufahrt..... | 30 |
| 7.7 | Freiraumgestaltung | 30 |
| 7.8 | Abweichende Regelungen Konzept / Regelbauweise..... | 31 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 8 | <i>Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren</i> | 34 |
| 8.1 | Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG) | 34 |
| 8.2 | Mitwirkung | 35 |
| 8.3 | Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren..... | 35 |
| 8.4 | Beschlussfassung / Genehmigung..... | 35 |
| 9 | <i>Gesamtwürdigung</i> | 36 |
| 9.1 | Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren..... | 36 |
| 9.2 | Inhalt..... | 36 |
| 9.3 | Schlussfolgerung..... | 37 |

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Mit dem Fokus auf der verdichteten Bauweise, dem Schliessen von Baulücken und der Umnutzung von Brachflächen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden.

Das Gebiet „Im Feld“ liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Jonen. Entlang der Kantonsstrasse K262, im Bereich der Radmühlestrasse, stellt ein Teilgebiet eine Lücke innerhalb der Bauzone bzw. des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes dar (Abbildung 1). Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen bietet sich eine Bebauung dieser Fläche an. Die Bereiche nördlich und südlich der Radmühlestrasse sind gemäss neuem Bauzonenplan (parallel laufendes Verfahren der Gesamtrevision) mit einer Gestaltungsplanpflicht nach § 21 BauG belegt. Die bezeichneten Gebiete dürfen daher nur überbaut werden, wenn von einem Gestaltungsplan Gebrauch gemacht wurde.

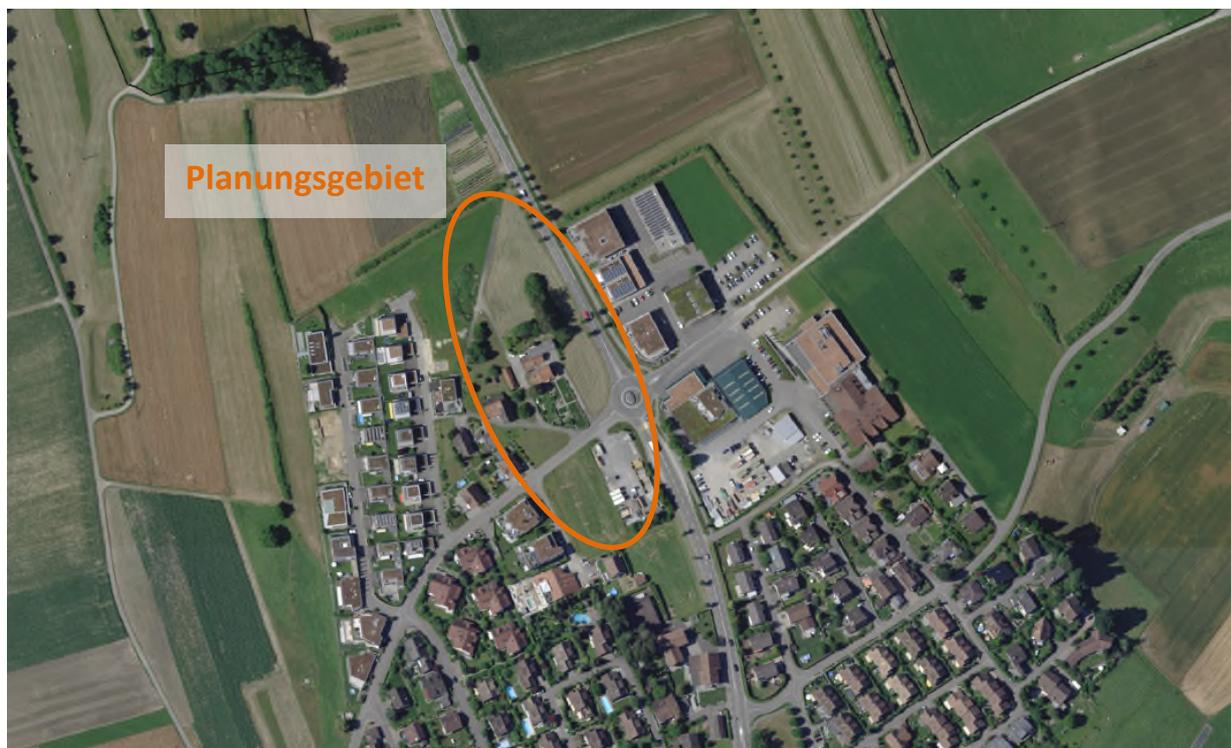


Abbildung 1 Luftbild 2018 (AGIS) mit Planungsgebiet

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll ein Planungsinstrument geschaffen werden, das die notwendigen Randbedingungen für eine Neubebauung in Etappen gewährleistet und gleichzeitig ausreichend flexibel ist, um unterschiedliche Entwicklungsszenarien in Teilbereichen zuzulassen. Die angestrebte Flexibilität ist nötig, da die verschiedenen Grundeigentümer unterschiedliche Planungsbedürfnisse und Absichten haben.

Insbesondere wird angestrebt:

- Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Rationelle Erschliessung
- Hochstehende Gestaltung der Bauten und Freiräume für eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität
- Festlegung von Realisierungsetappen auf Grundlage des Erschliessungsprogramms der Nutzungsplanung
- Qualitätsvolle Überbauung unter Berücksichtigung der Strassenlärmsituation und unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte

1.3 Bisherige Planungsschritte

Mit Protokoll vom 19. Januar 2004 hat der Gemeinderat Jonen die Zustimmung zur Planungsaufnahme für die Sondernutzungsplanung „Im Feld“ erteilt. Ein Architektur- und Planungsbüro wurde mit der Planung betraut. Da die Planungsarbeiten jedoch keinen erfolgreichen Ausgang ergaben, entschied der Gemeinderat im Dezember 2011 die Planung mit einem anderen Planungsbüro fortzusetzen. Ausgewählt wurde das Büro Urs Müller Architekten und Planer SIA, welches anlässlich der Startsitung vom 20. März 2012 die Planungsarbeiten aufnahm.

Im Rahmen der Startphase zum Gestaltungsplan „Im Feld“ Teilgebiet Nordost wurde anhand der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung sowie diverser Konzeptstudien mit den Grundeigentümern grundlegende Möglichkeiten, Potenziale und Nutzungsabsichten diskutiert. Schliesslich fanden, im Beisein des Ortsbildgutachters der Gemeinde Jonen, Herr Daniel Zehnder, Gespräche mit der kantonalen Verantwortlichen für Ortsbildschutz (Herr Theo Rigas) statt. Involviert wurden auch die zuständigen Kreisplaner, die Herren Heinrich Speck und Bernhard Fischer. Aus den kantonalen und privaten Stellungnahmen wurden Rahmenbedingungen und eine geeignete Grundstrategie für die Umsetzung der Potenziale und Ziele abgeleitet, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wurden.

In einer zweiten Phase wurden in Gesprächen mit der kommunalen Fachkommission BNO ergänzende Sondernutzungsvorschriften im Konsens formuliert. Aus dem Einbezug der Betroffenen und Beteiligten folgten weitere Ergänzungen, die im Rahmen der Zielsetzungen sachdienlich integriert wurden.

Im Juni 2015 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU des Kantons Aargau den Gestaltungsplan (Plan und Konzept Sonderbauvorschriften) geprüft und Stellung genommen (Fachstellungnahme). Der Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ wurde daraufhin durch Urs Müller Architekten und KIP Siedlungsplan AG präzisiert und die Dokumente gemäss den Anforderungen des Kantons ergänzt und aktualisiert und zur ersten Vorprüfung eingereicht. In der fachlichen Stellungnahme vom 16. November 2016 wurde das Richtprojekt mit dem vorgesehenen Bebauungsmuster klar gewürdigt und als mit den Zielvorgaben des Richtplans übereinstimmend beschrieben. Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung von 2002 lässt jedoch die vorgesehene Geschossigkeit nicht zu. Da das Projekt positiv beurteilt wird, soll jedoch an diesem festgehalten werden. Aus diesem Grund wurde, auch auf Anraten der kantonalen Stelle, parallel eine Teiländerung der Nutzungsplanung ausgearbeitet, die gleichzeitig mit der Eingabe zur definitiven Vorprüfung eingereicht wurde.

Da die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Jonen sehr weit vorgeschritten ist, hat der Gemeinderat beschlossen, dass zur Vereinfachung und zwecks besserem Verständnis des Projekts, keine separate Teiländerung der Nutzungsplanung im Gebiet „Im Feld Nordost“ mehr durchgeführt wird. Die Erstellung des Gestaltungsplans „Im Feld Nordost“ soll auf der Basis des neuen Bauzonenplanes und der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stattfinden. Dies hat zur Folge, dass der Gestaltungsplan und die dazu gehörigen Sondernutzungsvorschriften, erst genehmigt

werden können, nachdem die Nutzungsplanungsrevision Siedlung und Kulturland durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt wurde.

2 Projektorganisation

2.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft setzt sich zusammen aus Privaten, der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde Jonen als Grundeigentümerin und Koordinatorin:

- Einwohnergemeinde Jonen
- Ortsbürgergemeinde Jonen
- Fischer Bau AG, Jonen

2.2 Auftragnehmer

Urs Müller Architekten, Bärengässli 9, 5610 Wohlen

- Urs Müller, dipl. Architekt FH
- Luca Montanarini, dipl. Architekt ETH/SIA
- Thomas Hoffmann, dipl. Architekt FH / STV

Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH, Albulastrasse 39, 8048 Zürich

- Matthias Rosenmayr, Landschaftsarchitekt FH BSLA

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
- Bernard Tardy, Raumplaner

3 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ (Situationsplan), 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht
- Richtprojekt von Urs Müller Architekten vom 17.10.2014 (Beilage zum Gestaltungsplan)
 - Dachaufsicht
 - Grundrisse Erdgeschoss
 - Grundrisse Untergeschoss
 - Grundrisse Obergeschoss
 - Grundrisse oberste Geschosse Baufelder II, IV, VI, VIII
 - Lage und Grundrisse Gemeinschaftsräume
 - Fassaden / Schnitte
 - Fassade Nord
 - Einfahrt Einstellhalle Bernerweg
 - Mögliche Etappierung Erdgeschoss
 - Mögliche Etappierung Untergeschoss
 - Visualisierungen des Projekts
- Freiraumkonzept von Rosenmayr Landschaftsarchitektur vom 10.08.2017 (Beilage zum Gestaltungsplan)
- Lärmschutznachweis zum Gestaltungsplan „Im Feld, Nordost“ vom 06.07.2017
- Fachliche Stellungnahme von Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen zum Gestaltungsplan „Im Feld“, Jonen (§ 8 BauV) vom 07.04.2016
- Abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau vom 14. Februar 2018
- Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26. Oktober 2020 verabschiedet.

4 Grundlagen

4.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan ist gemäss Aargauischem Baugesetz (BauG) ein Sondernutzungsplan (§§ 16 ff BauG). Die Sondernutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018)
- Bauzonenplan M 1:2'500 der Gemeinde Jonen
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Jonen

Auszug aus § 21 BauG:

¹ Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen der Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

² Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen und Vorschriften abgewichen werden darf.

4.2 Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen

4.2.1 Umgebung und Sondernutzungsplanpflicht

Das Planungsgebiet „Im Feld Nordost“ liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Jonen, südlich angrenzend an das Kulturland. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist es umgeben von der Wohn- und Arbeitszone WA, der Wohnzone W sowie, getrennt durch die Kantonsstrasse von der Arbeitszone A.

Das Planungsgebiet „Im Feld Nordost“ ist gemäss revidiertem Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung einer Gestaltungsplanpflicht belegt (Abbildung 2). Gemäss § 4 BNO dürfen diese bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Für den Gestaltungsplan gelten gemäss § 5 Abs. 3 BNO die nachfolgenden qualitativen Zielvorgaben:

- Sorgfältige bauliche Konzeption unter Beachtung des Strassenraums und der Strassenlärmsituation, welche zusammenhängende und attraktiv nutzbare Grün- und Freiräume erlaubt
- Die Überbauung trägt den ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zur Gestaltung des nordseitigen Ortseingangs von Jonen Rechnung. Es wird eine dichte, die Kantonsstrasse begleitende bauliche Geste verlangt. Abweisende Strassenfassaden sind zu verhindern
- Prüfen einer gesamtheitlichen Lösung hinsichtlich Erschliessung und Parkierung

- Gewährleistung der Anbindung des Langsamverkehrs aus den angrenzenden und neu entstehenden Quartieren zur Bushaltestelle „Radmühle“.

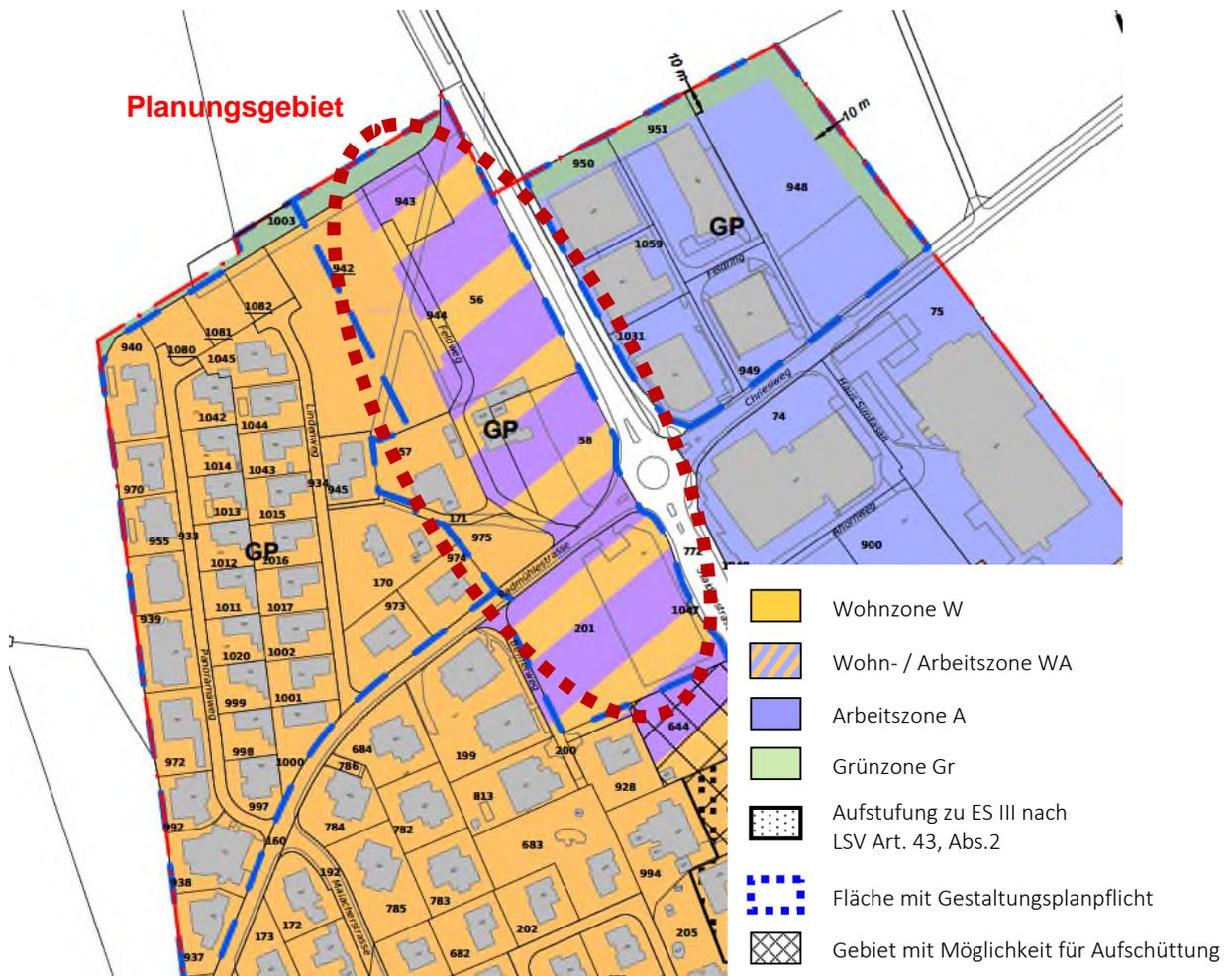


Abbildung 2 Ausschnitt Bauzonenplan der Gemeinde Jonen

4.2.2 Zonenvorschriften

Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Jonen befindet sich das Planungsgebiet zum grössten Teil in der Wohn- und Arbeitszone WA. Ein kleinerer Teil liegt in der Wohnzone W. Tabelle 1 zeigt die den beiden Zonen zugewiesenen Kenndaten (BNO § 8).

Tabelle 1 Kenndaten der WA und W gemäss § 8 BNO

| | Wohn- und Arbeitszone | Wohnzone W |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Vollgeschosse | 2 | 2 |
| Ausnutzungsziffer AZ | 0.6 | 0.4 |
| Fassadenhöhe [m] | 9.0 | Ebene 7.5 / Hang 8.0 |
| Gesamthöhe [m] | 12.0 mit Attika 11.0 | 10.5 mit Attika 9.5 |
| Grenzabstand klein [m] | 4 | 4 |
| Grenzabstand gross [m] | 8 | 8 |
| Gebäudelänge (max.) [m] | 40 | 30 |
| Empfindlichkeitsstufe (ES) | III | II |

Die Wohn- und Arbeitszone (WA) ist gemäss § 13 BNO für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Es besteht kein Mindestanteil für die Gewerbenutzung. Die Wohnzone (W) ist für freistehende Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Im Nordwesten des Perimeters besteht eine Grünzone (Gr) gemäss § 16 BNO. Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Gliederung des Baugebiets, der Erhaltung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren innerhalb des Siedlungsgebiets und/oder dem Schutz bzw. der Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten. Die Zone ist von allen Bauten frei zu halten. Weiter sind Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, zugelassen.

§ 5 Abs. 3 BNO regelt die Möglichkeiten für Abweichungen gegenüber den oben genannten Bauvorschriften. § 5 Abs. 3 BNO lautet:

Im Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordost“ können im Rahmen der Gestaltungsplanung zusätzlich 2 Geschosse zugelassen werden, wenn dadurch eine ortsbaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Grundfläche des zweiten zusätzlichen Geschosses darf dabei höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone zählen nicht zur Vollgeschossfläche. Die Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Gegenüber den Nachbargrundstücken (inkl. Kantonsstrasse) ist eine durchgehende Erscheinung der Längsfassaden der Bauten mit der maximal zulässigen Geschossigkeit (plus 2 Geschosse) zu verhindern.

Für das Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordost“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige bauliche Konzeption unter Beachtung des Strassenraums und der Strassenlärmsituation, welche zusammenhängende und attraktiv nutzbare Grün- und Freiräume erlaubt.
- Die Überbauung trägt den ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zur Gestaltung des nordseitigen Ortseingangs von Jonen Rechnung. Es wird eine dichte, die Kantonsstrasse begleitende bauliche Geste verlangt. Abweisende Strassenfassaden sind zu verhindern.
- Prüfen einer gesamtheitlichen Lösung hinsichtlich Erschliessung und Parkierung.
- Gewährleistung der Anbindung des Langsamverkehrs aus den angrenzenden und neu entstehenden Quartieren zur Bushaltestelle „Radmühle“.

4.3 Randbedingungen / Vorgaben der Gemeinde

Ziel der Gemeinde Jonen ist es, mit der Überbauung des Gebietes „Im Feld Nordost“ attraktiven Wohnraum entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung zu schaffen. Verschiedene Wohnungstypen sind daher erwünscht.

4.4 Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse

4.4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Gestaltungsplanes unterteilt sich in die drei Hauptfelder A, B und C sowie in zwei Nebenfelder D und E (Abbildung 3). Bestehende Strassenflächen innerhalb des Perimeters sowie die Grünzone sind bei den Haupt- und Nebefeldern nicht berücksichtigt. Die Hauptfelder A und B sowie die beiden Nebenfelder D und E liegen auf der nordwestlichen Seite der als Quartiersammelstrasse dienenden Radmühlestrasse. Das Hauptfeld C hingegen liegt südöstlich davon. Tabelle 2 zeigt die im Perimeter liegenden Parzellen. Der Feldweg als Erschliessungsstrasse im nördlichen Perimetergebiet

befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Jonen. Dessen Fläche ist entsprechend der damals geplanten Linienführung bereits ausgeschieden, jedoch baulich noch nicht realisiert.

Die Nebenfelder D und E werden insofern vom Gestaltungsplan nicht tangiert, als dass etwaige Bebauungsabsichten auf diesen beiden Nebenfeldern auf der Grundlage der bestehenden BNO geplant und realisiert werden müssen. Sie wurden jedoch im Sinn einer Gesamterschliessungsplanung in den Perimeter aufgenommen.

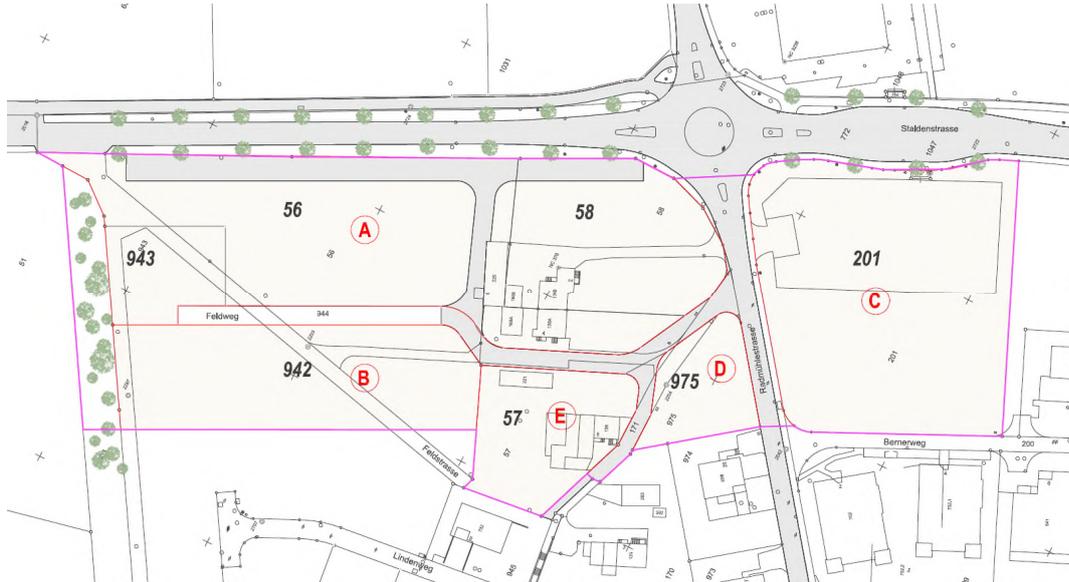


Abbildung 3 Gestaltungsplanperimeter (pink) mit Haupt- und Nebenfeldern

Tabelle 2 Haupt- und Nebenfelder im Perimeter mit Parzellenzugehörigkeit und Angabe der Eigentümer

| | Fläche Parzelle | Fläche im Perimeter | Eigentümer |
|------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Hauptfeld A | | 7'132 m² | |
| Parz. Nr. 56 | 4'281 m ² | 4'281 m ² | Ortsbürgergemeinde Jonen |
| Parz. Nr. 58 | 2'092 m ² | 2'092 m ² | Ortsbürgergemeinde Jonen |
| Parz. Nr. 943 | 759 m ² | 759 m ² | Fischer Bau AG, Jonen |
| Hauptfeld B | | 2'638 m² | |
| Parz. Nr. 942 | 6'179 m ² | 2'638 m ² | Fischer Bau AG, Jonen |
| Hauptfeld C | | 4'696 m² | |
| Parz. Nr. 201 | 4'685 m ² | 4'685 m ² | Fischer Bau AG, Jonen |
| Parz. Nr. 1047 | 11 m ² | 11 m ² | Einwohnergemeinde Jonen |
| Total | | 14'466 m² | |
| Nebefeld D | | 753 m² | |
| Parz. Nr. 975 | 753 m ² | 753 m ² | Huber Arthur |
| Hauptfeld E | | 1'300 m² | |
| Parz. Nr. 57 | 1'300 m ² | 1'300 m ² | Rösch Pamela |
| Total | | 2'053 m² | |
| Weitere | | 2'171 m² | |
| Strassen-Parz. Nr. 944 | 812 m ² | 812 m ² | Einwohnergemeinde Jonen |

| | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Strassen-Parz. Nr. 171 | 238 m ² | 110 m ² | Einwohnergemeinde Jönen |
| Strassen-Parz. Nr. 160 | 2'022 m ² | 587 m ² | Einwohnergemeinde Jönen |
| Grünzonen-Parz. Nr. 1003 | 1'174 m ² | 662 m ² | Einwohnergemeinde Jönen |
| Total Perimeter | | 18'690 m² | |

4.4.2 Abgrenzung zu Parz. 644 / 685

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung für den Gestaltungsplan wurde die Ausweitung des Planungspereimeters auf die südlich angrenzenden noch nicht bebauten Parzellen Nr. 644 und 685 (siehe Abbildung 4) diskutiert. Auf den Einbezug wurde jedoch verzichtet. Hierfür werden folgende Gründe geltend gemacht:

- Anderer Zonentyp auf Parzelle Nr. 685 (W) und auf gegenüberliegender Seite der Kantonsstrasse. Zonenbildung für einheitliche Gestaltung entlang der Kantonsstrasse.
- Anderer Bebauungstyp auf den Parzellen Nr. 928 und 994 unmittelbar angrenzend an die beiden in Frage kommenden Parzellen (Klärung Übergang von WA zu ländlichem Dorfteil)
- Die Erschliessung der beiden Parzellen kann und soll separat und daher autonom von einem Gesamtkonzept „Im Feld Nordost“ erstellt werden.



Abbildung 4 Südlich angrenzende, unbebaute Parzellen 644 und 685

4.4.3 Eigentumsverhältnisse / Parzellierung

Die geplante Anordnung der Tiefgarage, der Baufelder und der Freiräume sind nicht auf die jetzigen Eigentumsverhältnisse innerhalb des Perimeters abgestimmt. Entsprechend sind die baulichen Möglichkeiten nicht entsprechend den eingebrachten Landverhältnissen auf die einzelnen Parteien aufgeteilt. Im Sinne einer eigentümergechten Aufteilung ist deshalb eine Baulandumlegung inkl. eventueller Nutzungsübertragung bzw. -beschränkung oder eine vertragliche Lösung vorzusehen. Entsprechende Bestrebungen werden zeitgerecht in Angriff genommen.

5 Grobanalyse

5.1 Beschrieb des Areals

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von rund 1.9 Hektaren. Er erstreckt sich mit einer Breite von rund 75 Metern entlang der Kantonsstrasse K262 (Abbildung 5). Das Gelände ist geringfügig nach Südwesten abfallend. Die Radmühlestrasse zerteilt das Planungsgebiet in zwei Teile im Verhältnis von ca. $\frac{1}{4}$ (Hauptfeld C) zu $\frac{3}{4}$ (Haupt-/Nebenfelder A, B, D, E). Beide Teile weisen bezogen auf ihre Lage die gleichen Charakteristiken auf (Standort gegenüber Kantonsstrasse, Nutzungen im rückwärtigen Bereich, momentane Nutzung), weshalb der gleichzeitige Einbezug beider Teile in die Gestaltungsplanung durchaus Sinn ergibt.

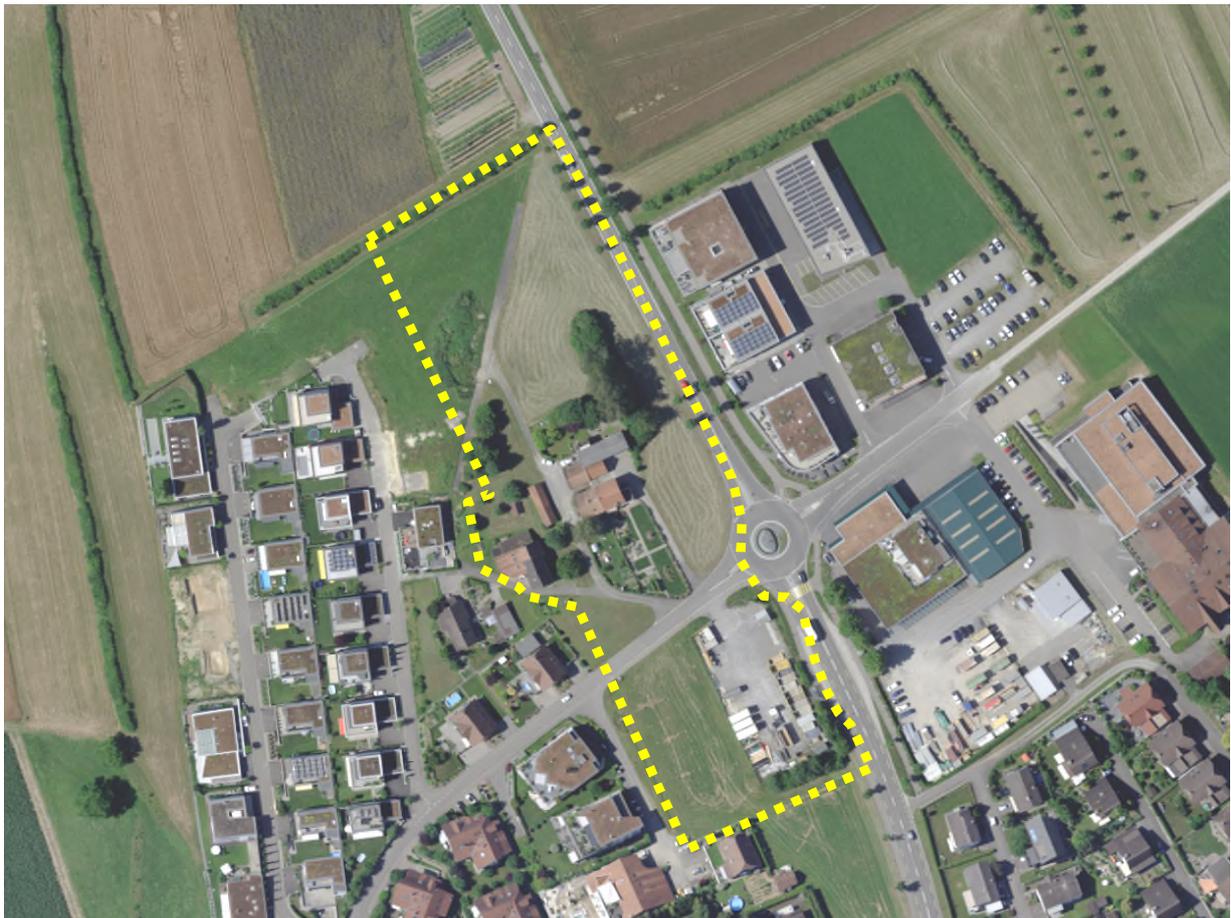


Abbildung 5 Luftbild 2018 (AGIS) mit Planungserimeter (gelb)

Im Planungserimeter stehen verschiedene Bauten (Abbildung 6). Die Wohngebäude auf dem Hauptfeld A bzw. Nebenfeld E sind teilweise in Privatbesitz, gehören jedoch grösstenteils der Ortsbürgergemeinde Jonen. Auf dem Hauptfeld C befindet sich nebst Wiesland eine Lagerfläche für Baumaterialien, auf der zurzeit zusätzlich ein Provisorium des Volgs steht. Für sämtliche vorhandenen Bauten wie auch Naturobjekte (Bäume oder Hecken) im Perimeter bestehen keine übergeordneten Schutzinteressen.



a.) Bestehende Gebäude Hauptfeld A / Lage Perimeter an Kantonsstrasse



b.) Sicht auf Hauptfeld A und B aus Richtung Norden



c.) Bestehendes Gebäude auf Nebenfeld E (Parzelle 57)



d.) Freie Parzelle 975 auf Nebenfeld D

Abbildung 6 Fotos ausgewählter Standorte Gestaltungsplanperimeter

Im südöstlichen Perimetergebiet ist die Parzelle 201 über den Bernerweg erschlossen. Im nordwestlichen Teil sind die bestehenden Gebäude über nicht ausparzellierte Strassen erschlossen. Der Feldweg wird über die Parzelle 942 weitergeführt und mündet in eine zwischen der Parzelle 945 und 943, quer über die Parzelle 942 verlaufende Strasse (ebenfalls nicht ausparzelliert). Mittels Landumlegung im Rahmen der Güterregulierung wurde bereits eine neue Linienführung bzw. Verlängerung des Feldwegs gesichert. Die Strasse wurde baulich jedoch noch nicht realisiert. Die Radmühlestrasse stellt in ihrer Funktion als Quartiersammelstrasse den Anschluss des angrenzenden Quartiers an die Staldenstrasse (Kantonsstrasse) sicher.

5.2 Beschrieb des näheren Umfelds

Die Kantonsstrasse K 262 stellt nicht nur die nordöstliche Begrenzung des Perimetergebiets dar, sondern kann auch als Grenze zwischen zwei Nutzungsschwerpunkten der bestehenden Bauten gesehen werden. Während die nordöstliche Seite der Strasse durch Mischnutzung (hauptsächlich gewerbliche Nutzung mit teilweiser Wohnnutzung in den oberen bzw. obersten Geschossen) geprägt ist, finden sich auf der Seite des Gestaltungsplanperimeters Wohnquartiere.

In den an den Planungsperimeter angrenzenden Quartieren finden sich sowohl Ein- wie auch Mehrfamilienhäuser (Abbildung 7). Diese sind aufgrund der relativ jungen Gebietsentwicklung mehrheitlich in

modernem Stil gebaut. Eine solche moderne Bauweise weisen auch die Wohn-/Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Kantonsstrassenseite auf.



a.) Moderne, neue Einfamilienhäuser am Lindenweg (Parz. Nr. 1001/1002/1015-1016)



b.) Sicht von der Radmühlestrasse in nordöstliche Richtung (Perimetergebiet). Einfamilienhaus auf Parz. Nr. 974



c.) Mehrfamilienhäuser am Bernerweg (Parz. Nr. 199)



d.) Gebäude mit Mischnutzung nordöstlich der Kantonsstrasse (Parz. Nr. 950/1059/1031)

Abbildung 7 Wohn- und Gewerbebauten im näheren Umfeld

6 Inhalte Gestaltungsplan

6.1 Richtprojekt

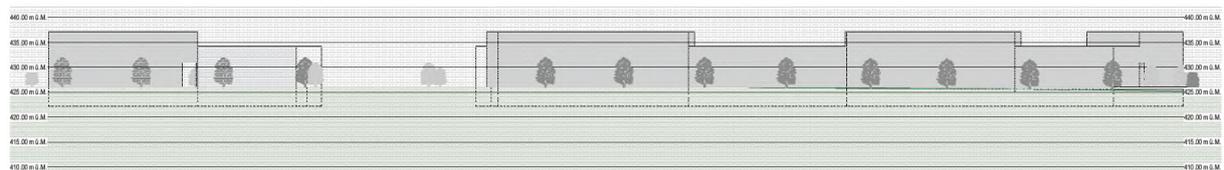
6.1.1 Bebauungskonzept

Das Richtprojekt von Urs Müller Architekten strebt eine Lösung an, die den zukünftigen Bewohnern eine maximale Wohnqualität gewährleistet. Deshalb wird auf dem zu gestaltenden Terrain eine strukturierte, aber auch strukturierende Anordnung der Bauten vorgeschlagen, die einen grösstmöglichen zusammenhängenden Freiraum entstehen lässt.

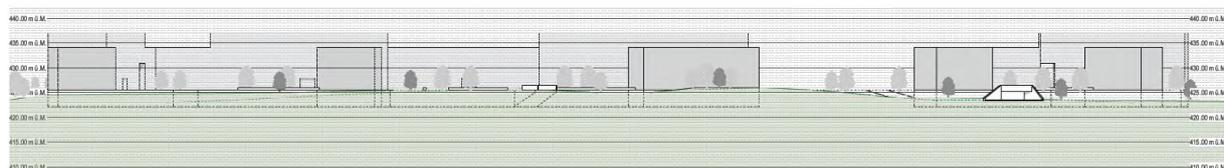
Längs der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes, entlang der Kantonsstrasse K262, ist eine geknickte, nur durch die bestehende Quartierstrasse (Radmühlestrasse) durchbrochene Gebäudezeile vorgesehen. Diese stellt das wesentliche raumbildende Element dar und schirmt das Gestaltungsplanareal gleichzeitig vor den Lärmemissionen der Kantonsstrasse ab. Der Lärmschutz wird konzeptionell gelöst, ohne dass zusätzliche Sekundärmassnahmen wie beispielsweise eine Lärmschutzwand notwendig sind. Die Knickungen in der Gebäudezeile tragen zudem dazu bei, den Widerhall des auf der Kantonsstrasse durch den Durchgangsverkehr erzeugten Lärms, drastisch zu dämpfen.

Durch das Einfügen von vier Einzelbauten innerhalb des grossen, gewünschten Freiraums, wird dieser seinerseits unterteilt, wodurch eine Abfolge von einzelnen, nach Südwesten sich öffnenden Freiräumen entsteht. Sämtliche Bauten sind in ihrer Hauptorientierung entweder nach Südwesten oder nach Südosten ausgerichtet. Den Bewohnern werden demnach gut besonnte Wohnungen mit Blick auf eine offene und begrünte Umgebung geboten. Durch die verdichtete Bauweise sind gute Durchblick- und Ausblickmöglichkeiten gewährleistet. Repetitive Parallelitäten in der Ausrichtung der Bauten wurden bewusst vermieden, damit ein identitätsstiftendes Quartierbild entstehen kann. Die Baukörper sollen in ihrem architektonischen Ausdruck hingegen schlicht, d.h. nicht verspielt, erscheinen. Dadurch wird sowohl die Klarheit ihrer Grossform als auch die Ablesbarkeit ihrer raumbildenden Aufgabe nicht beeinträchtigt. Um eine Einheit im Ausdruck zu erreichen, sind die Hauptbauten in Massivbau zu realisieren, dessen Farbgebung sich nach einer einheitlichen Farbreihe zu richten hat.

Das Richtprojekt sieht 3- und 4-geschossige Bauten mit einer Höhe von 10 m respektive 13 m vor (Abbildung 8). Während die Einzelbauten durchgehend 3 Geschosse aufweisen, wechseln sich die in der Gebäudezeile 3- und 4-geschossige Gebäudeteile ab. Die daraus entstehende Stufigkeit in Zusammenhang mit der geknickten Bauweise und den gestalteten Fassaden führt zu einer lockeren Erscheinung der Fassade entlang der Kantonsstrasse und lässt das Gesamtbild der Baute zudem leichter erscheinen. Die Dächer der 3-geschossigen Gebäudeabschnitte sind begehbar und können auf diese Weise als Terrasse für die darunterliegenden Wohnungen genutzt werden. Hierfür sind Dachaufbauten (Sitzplatzüberdachung, Abstellraum) vorgesehen, welche explizit nicht dem Wohnen dienen.



a.)



b.)

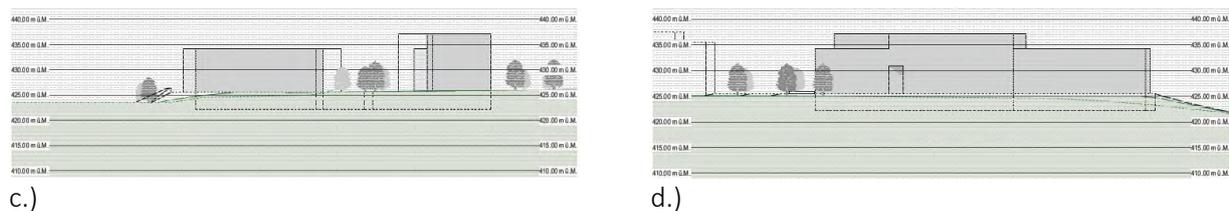


Abbildung 8 Fassaden der geplanten Gebäude im Richtprojekt. a.) Nord-Ostfassade, b.) Süd-Westfassade, c.) Süd-Ostfassade, d.) Nord-Westfassade

Im den Baufeld 1a, Abschnitt II des Gestaltungsplans ist eine Durchgangsöffnung mit einer minimalen Breite von 3 m und einer Höhe die bis zur Unterkante des 2. OG reicht vorgesehen. Dies stellt die öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem nördlichen Perimetergebiet und dem Quartierinnern bzw. dem südlichen Teilgebiet und der Bushaltestelle sicher.

Grundrisse

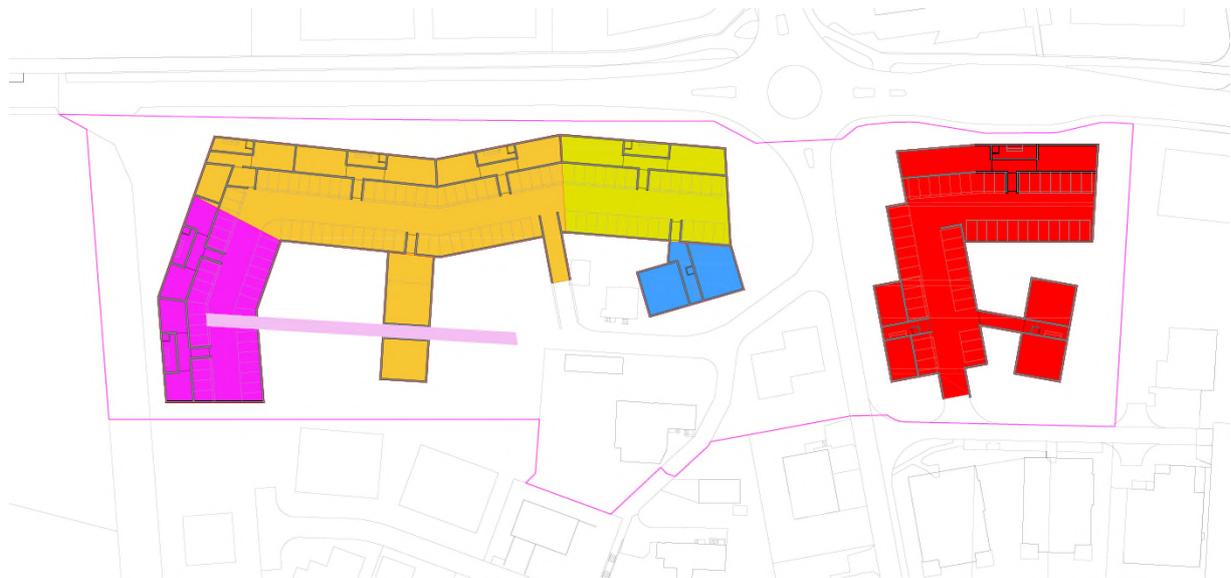
Die Erstellung der Gebäudezeile entlang der Kantonsstrasse ermöglicht die hauptsächliche Ausrichtung der Grundrisse zur ruhigeren Südwestseite, wo durch die Anordnung der Bauten ein attraktiver Quartierraum für das Wohnen und den Aufenthalt im Freien geschaffen wird. Die Wohnungen sehen gemäss Richtprojekt für die Wohnzimmer ein Durchwohnen zwischen Kantonsstrassenseite und Quartierraum vor. Nebst den Wohnungen werden im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume erstellt, die als Velo- bzw. Kinderwagenabstellplatz verwendet werden können.

Tabelle 3 zeigt die mit der Bebauung des Richtprojekts resultierenden Bruttogeschossflächen.

| Baufeld | Abschnitt | BGF EG [m ²] | BGF 1. + 2. OG [m ²] | BGF 3. OG Abschn. II, IV, VI, VIII [m ²] |
|--------------|-----------|--------------------------|----------------------------------|--|
| 1a | I | 259.93 | 267.42 | - |
| 1a | II | 227.18 | 269.56 | 270.63 |
| 1a | III | 202.26 | 285.08 | - |
| 1a | IV | 369.08 | 376.58 | 376.58 |
| 1a | V | 326.74 | 334.24 | - |
| 1a | VI | 420.80 | 428.30 | 428.30 |
| 1b | VII | 162.66 | 199.90 | - |
| 1b | VIII | 315.33 | 315.26 | 314.12 |
| 2a | | 252.88 | 259.00 | - |
| 2b | | 143.45 | 259.00 | - |
| 2c | | 252.03 | 259.00 | - |
| 2d | | 143.45 | 259.00 | - |
| Total | | 3'075.79 | je OG: 3'512.34 | 1'389.63 |

Etappierung

Eine Etappierung wird nicht vorgeschrieben. Die Anordnung der neuen Gebäude auf dem Planungsgebiet ist jedoch unter Berücksichtigung der auf Baufeld A noch bestehenden Gebäude gewählt worden. Auf diese Weise wird das „Schicksal“ dieser Gebäude nicht vom Gestaltungsplan beeinflusst, sondern hängt allein von den Absichten der jeweiligen Besitzer ab. Dies ermöglicht eine über das gesamte Planungsgebiet (A, B und C) gut funktionierende Etappierung. Eine mögliche Etappierung für das UG und das EG ist in Abbildung 9 dargestellt.



a.) Mögliche Etappierung UG



b.) Mögliche Etappierung EG

Abbildung 9 Mögliche Bauetappierung innerhalb Perimeter

Prov. Erschliessung Etappe 2

Der gezeigte Etappierungsvorschlag umfasst im Perimetergebiet nördlich der Radmühlestrasse zeitlich eine prioritäre Realisierung von Tiefgaragenbereichen vor der Realisierung der eigentlichen Tiefgaragenrampe. Dies bedingt eine provisorische Erschliessung der Bauetappe 2.

6.1.2 Freiraumkonzept



Abbildung 10 Dem Gestaltungsplan zugrunde liegendes Freiraumkonzept

Mit dem Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ und dem dazugehörigen Bebauungskonzept wird eine Lösung angestrebt, die nicht nur eine möglichst grossflächige Begrünung des gesamten Gebietes (A, B und C) erlaubt, sondern in den besagten Feldern einen grossräumlichen, ebenfalls begrünten, zentralen Aussenraum für Spiel- und Freizeit definiert. Es soll das Wohnen im Grünen realisiert werden. Dieser Fokus wurde in der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes (Abbildung 10) durch Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH berücksichtigt.

Die Freiräume im Planungsgebiet sind durchgrünt und leisten spezifisch zugewiesene Funktionen. Zusätzlich zum Berner- und Feldweg, welche aufgrund ihres Charakters für den Fussgängerverkehr nutzbar sind, liegt dem gesamten Planungsgebiet ein in die begrünten Freiräume gelegtes und auf natürliche Weise verlaufendes Fusswegnetz zugrunde. Es entsteht so ein Freiraum, welcher sowohl funktionellen als auch gestalterischen Wert hat. Die Begrünung soll, von der Baumreihe längs der Kantonsstrasse abgesehen, keinen ausgerichteten sondern einen natürlichen Charakter ausweisen.

Innerhalb des Quartiers sind vier bezeichnete Freiraumbrennpunkte, als Wohnhöfe, angelegt. Sie sind lagemässig so angeordnet, dass sämtliche Bereiche des Quartiers mit diesem Freiraumangebot bedient sind. Als gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität stellen sie die sozialen Brennpunkte für jegliche Bewohnergruppen des neuen Quartiers dar. Eine Ausgestaltung mit Spielgeräten, Wasserspielen, Sitzbänken und dergleichen trägt zur Nutzungsqualität bei. Ergänzt werden die besagten Orte mit grösseren Solitäräumen. Sie spenden zum einen an sonnigen Tagen den benötigten Schatten und stellen zum anderen ein strukturierendes Element dar, was die Aufenthaltsqualität erhöht.

Den Erdgeschosswohnungen sind private Aussenräume vorgelagert, welche von den gemeinschaftlichen Erschliessungs- und Aufenthaltsbereichen räumlich abgegrenzt sind. Diese Abgrenzungen sind im Gestaltungsplanperimeter einheitlich bzw. nach klarem Konzeptgedanken zu erstellen. Sie sollen deshalb als Bestandteil des halböffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Raumes erstellt und entsprechend unterhalten werden. Die Abgrenzungen können baulich und/oder mit Vegetation erfolgen (begrünte Rankenelemente, attraktiv gestaltete Holz-Metallkonstruktionen, vorgefertigte Betonelemente, Schnitthecken aus Laubgehölzen, u.dgl.). Konventionelle Holzzäune, einfaches Maschendrahtgeflecht oder immergrüne Gehölze sind als Abgrenzung hingegen nicht denkbar.

Notwendige Infrastrukturbauten werden mit geeigneten Mitteln optisch in die Umgebung integriert. So wird die grüne Note des restlichen Freiraums beispielsweise auch bei der Tiefgaragenrampe angewendet und diese mit einer begrünten Überdeckungsstruktur versehen.

6.2 Nutzung

Die Nutzung ist gemäss der geltenden Zonenvorschrift nach BNO möglich. Das Richtprojekt sieht eine reine Wohnnutzung vor. Dieser Nutzungstyp entspricht, wie in Kapitel 5.2 dargelegt der auf dieser Kantonsstrassenseite dominierenden Nutzung mit verschiedenen Wohn-Neubauten und fügt sich deshalb optimal in die bestehenden Strukturen ein.

Eine Wohnnutzung stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb Wert auf eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Quartierumgebung gelegt. So wird nebst der Anordnung von Bäumen sowie der Bezeichnung von Wohnhöfen mit spezifischen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten in den Sondernutzungsvorschriften auch ein Aussenraumprojekt bereits im Rahmen des Baugesuches verlangt.

6.3 Erschliessung

6.3.1 Strassenerschliessung

Als eigentliche Erschliessungsstrasse für die Hauptfelder A und B sowie die Nebenfelder D und E dient der Feldweg in seiner neuen und genehmigten Führung. Der Feldweg wird jedoch nicht in seiner gesamten, ursprünglich vorgesehenen Länge realisiert, sondern führt am Ende der Parzelle Nr. 57 direkt zur Parkierung. Auf diese Weise wird, unter Berücksichtigung der nötigen Erschliessung der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 56 bis 58, der Verkehr an frühestmöglicher Stelle gestoppt, um schädliche Einwirkungen auf die Quartierinnenbereiche zu minimieren und die Verkehrsfläche möglichst gering zu halten. Das Hauptfeld C wird über den bereits bestehenden Bernerweg erschlossen.

Abgesehen vom Zufahrtsweg, der Tiefgaragenrampe und den Besucherparkplätzen, soll der Aussenraum des Gestaltungsplanareals zu einem reinen Fussgängerbereich werden. Vorbehalten sind notwendige Zufahrten der Anlieferung, Feuerwehr oder Ambulanz.

Die beiden Erschliessungsstrassen Feld- und Bernerweg münden in die Sammelstrasse Radmühlestrasse, welche zum einen zur Kantonsstrasse „Staldenstrasse“ (Richtungen Bremgarten/Affoltern a. A.) und zum anderen auf Gemeindestrassen in die Wohnquartiere bzw. Richtung Dorfzentrum Jonen führt. Es kann erwartet werden, dass der Mehrverkehr, der durch die Überbauung entsteht, hauptsächlich der Kantonsstrasse zugetragen wird und sich damit keine beträchtliche Mehrbelastung angrenzender Wohnquartiere ergibt.

Am Verkehrsknoten Feldweg – Radmühlestrasse wird eine Rechtsvorrtrittsregelung empfohlen. Entsprechende Markierungen sind auf der Fahrbahn durch die Gemeinde anzubringen. Bei der Einmündung des Bernerwegs bleibt die bestehende Situation als Trottoirüberfahrt gemäss VSS-Norm SN 640 240 bestehen. Der Bernerweg ist deshalb für in die Radmühlestrasse einlenkende Fahrzeuge vortrittsbelastet.

6.3.2 Erschliessung ÖV

Das Areal ist betreffend Öffentlichem Verkehr nur mässig erschlossen. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt stuft das Gebiet um den Perimeter als ÖV-Güteklasse D und damit als Gebiet mit geringer ÖV-Erschliessung ein (Abbildung 11). Zwar liegt direkt angrenzend an die Parzelle Nr. 201 des Gestaltungsplanperimeters eine Bushaltestelle der Linien 231 Jonen – Bremgarten und 215 Zürich Wiedikon – Affoltern a. A.. Doch führt die tiefe Haltestellenkategorie (Art des Verkehrsmittels und Kursintervall) zu einer geringen Güteklasse. Der Zugang vom Quartier zur bestehenden Bushaltestelle ist durch den bestehenden Gehweg und anschliessend durch die im Gestaltungsplan festgeschriebene öffentliche Fussgängerverbindung sichergestellt.



Abbildung 11 ÖV-Güteklassen im Gebiet „Im Feld“ in Jonen (AGIS)

6.3.3 Fusswege und arealinterne Erschliessung

Entlang der Kantonsstrasse besteht im Bereich des Hauptfeldes A auf der dem Perimeter gegenüberliegenden Seite ein Fuss- und Veloweg. Im Bereich des Hauptfeldes C befindet sich ein Fussweg auf der Strassenseite des Perimeters. An dieser Stelle liegt zudem die Bushaltestelle. Das öffentliche Fusswegnetz wird mit arealinternen Fusswegen ergänzt. Diese sind so ausgelegt, dass eine Anbindung an die besagten bestehenden Wege gewährleistet werden kann. Hierzu ist die Durchlässigkeit arealintern (verschiedene Haupt-/Nebelfelder), wie auch zu den erwähnten Netzelementen wichtig. Allfällige Fussgängerquerungen an der Radmühlestrasse und der Kantonsstrasse sind nach den gängigen Sicherheitsstandards zu signalisieren.

Die arealinternen Fusswege werden so ausgebaut, dass sie auch für die Anlieferung sowie Notfallfahrzeuge passierbar sind.

6.3.4 Parkierung Personenwagen

Die Parkierung wird weitgehend in unterirdischen Sammelanlagen zusammengefasst. Es sind zwei unterirdische Parkanlagen vorgesehen, welche jeweils eine separate Zufahrt aufweisen. Die oberirdische Parkierung (2 Bereiche) soll nur für Besucher- und Behindertenparkplätze erlaubt sein. Besucherparkplätze sind sowohl unter- wie auch oberirdisch vorgesehen.

Über den neu geplanten Feldweg werden die Besucherparkplätze und die Tiefgarage der Hauptfelder A und B erreicht. Die Tiefgaragenrampe wird optisch nicht als Zäsur im Quartierfreiraum wahrgenommen, sondern gliedert sich in Kombination mit den innenliegenden Besucherparkplätzen sowie der Begrünung (siehe Richtprojekt) elegant in die Aussenraumgestaltung ein. Im Hauptfeld C sind die Besucherparkplätze längs des Bernerweges vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist ebenfalls ab dem Bernerweg geplant. Das Terrain des Hauptfeldes C liegt gegenüber dem Bernerweg rund zwei Meter erhöht. Es besteht eine Böschung im Grenzbereich. Aufgrund dieses Höhenunterschieds ist es sinnvoll, die Tiefgarageneinfahrt an dieser Stelle zu platzieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird eine genaue Lage der Einfahrt angestrebt, die, unter Einhaltung der verkehrstechnischen Normen, möglichst nahe am Einlenker zur Radmühlestrasse liegt.

Die Anzahl und die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen richten sich nach der geltenden Norm nach SN 640 281. Kommunale Regelungen zum Parkfelderbedarf bestehen keine. Gemäss Kapitel D der Norm kommt für alle Wohnnutzungen das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Parkfelderbedarfs zur Anwendung. Demnach gilt als Richtwert für Bewohnerparkplätze 1 Parkfeld pro 100 m²

Bruttogeschossfläche oder 1 Parkfeld pro Wohnung. Basierend auf dem oben beschriebenen Richtprojekt (Bebauungskonzept) ergeben sich die Richtwerte in Tabelle 4.

Tabelle 4 Richtwerte Anzahl Bewohnerparkplätze gemäss SN 640 281

| Berechnungsgrundlage | Richtwert Anzahl Parkfelder |
|-------------------------------|-----------------------------|
| BGF: 11'490.25 m ² | ~ 115 |
| Wohnungen: 90 - 120 | 90 - 120 |

Nach SN 640 281 werden basierend auf der Anzahl Bewohnerparkplätze die Richtwerte für Besucher- und Behindertenparkplätze berechnet (Tabelle 5).

Tabelle 5 Richtwerte Besucher- und Behindertenparkplätze gemäss SN 640 281

| Regel | Richtwert Anzahl Behinderten-/Besucher Parkfelder |
|--|---|
| Mind. 1 Behindertenparkplatz pro 50 Bewohnerparkfeldern | 2 - 3 |
| Zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder als Besucherparkfelder | 10 - 12 |

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie ist in dieser ländlichen Region mit geringer ÖV-Erschliessung (siehe Kapitel 6.3.2) eine Reduktion wie auch Beschränkung der Parkfelder, gemäss Entscheid der Gemeinde, deshalb nicht zielführend. Anzunehmen ist, dass das Hauptfortbewegungsmittel das Auto sein wird. Das Bestehen von attraktiven Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (siehe nächste Kapitel 6.3.6) tragen zu einer wesensgerechten Nutzung der verschiedenen Mobilitätsformen bei. Durch die Bereitstellung wird zugleich der Vorgabe der Gemeinde Rechnung getragen, attraktiven Wohnraum zu schaffen, der die Bedürfnisse der unterschiedlichen Wohnformen berücksichtigt.

6.3.5 Carsharing-Standort

Der nächste Carsharing-Standort zum Planungssperimeter befindet sich in Ottenbach. Im Rahmen der Planungen wurde die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes auf dem Areal durch einen Anbieter geprüft. Die Bereitschaft seitens des Anbieters war jedoch, trotz vorhandener Bereitschaft der Grundeigentümer den Parkplatz, jedoch nicht das Fahrzeug zur Verfügung zu stellen, nicht vorhanden. Weitere Bestrebungen wurden daher nicht unternommen.

6.3.6 Parkierung Velos / Kinderwagen

Auf dem Areal bzw. in den Bauten sind möglichst oberirdisch Veloräume und Abstellräume für Kinderwagen, etc. vorgesehen. Eine nutzerorientierte Ausgestaltung ist zentral. Bezüglich Veloparkierung sollen hierzu die Empfehlungen zur Planung, Realisierung und Betrieb des Bundesamtes für Strassen ASTRA sowie die VSS-Norm SN 640 066 berücksichtigt werden. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach § 43 Abs. 4 BauV bzw. VSS-Norm SN 640 291a.

6.3.7 Entsorgung

Eine bedürfnisgerechte Planung der Entsorgungsstellen beinhaltet die Berücksichtigung verschiedener Aspekte. So sind sowohl die Bedürfnisse der Entsorger wie auch der Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Es soll die Möglichkeit der Entsorgung von Hauskehricht und Grünabfall gegeben sein.

Für die geplante Überbauung sind zwei Standorte für die Entsorgung vorgesehen. Auf diese Weise kann das Perimetergebiet südöstlich der Radmühlestrasse wie auch jenes nordwestlich der Radmühlestrasse in zumutbarer Distanz erreicht werden. Die Standorte liegen jeweils im Bereich der Ausfahrten der Tiefgarage und erlauben den Entsorgern damit die Verbindung von Entsorgung und Wegfahrt. Die gewählten Standorte minimieren, im Vergleich zu weiteren möglichen Standorten, zudem in Gestalt wie auch Geruch die negativen Auswirkungen auf die Wohnbereiche. Die benötigte Infrastruktur darf nicht als störendes Element im Quartier auffallen. Es ist deshalb auf eine qualitätsvolle Einbettung in die Quartiergestaltung zu achten. Dabei ist im nordwestlichen Teil eine Anbindung an die Tiefgaragenzufahrt bzw. die Besucherparkplätze und im südöstlichen Teil eine Eingliederung in die Böschung zu prüfen.

Für die existierenden Liegenschaften am Bernerweg besteht auf der südwestlichen Strassenseite bereits ein Entsorgungsstandort. Das Entsorgungsunternehmen fährt zurzeit mit seinen Fahrzeugen rückwärts in den Bernerweg ein, um den Abfall einzusammeln. Die Entsorgungsstelle im Perimeter wird deshalb auf der gegenüberliegenden Seite des Bernerwegs geplant. Im nordwestlichen Teil muss das Entsorgungsfahrzeug über den Feldweg in das Quartier einfahren. Im Bereich der Besucherparkplätze und der Tiefgaragenzufahrt ist mit der Wendemöglichkeit eine Möglichkeit zum Wenden gegeben. Diese Ausgestaltung der Wendemöglichkeit berücksichtigt die Mehrfachnutzung der Verkehrsfläche (Wendemöglichkeit Entsorgungs- und Anlieferfahrzeuge, Erschliessungsstrasse, Fahrbahn zur Tiefgaragenzufahrt) und minimiert auf diese Weise den Flächenverbrauch.

6.3.8 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektra, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

Das innerhalb des Perimeters anfallende Meteorwasser muss der bestehenden Sauberwasserleitung „Im Feld-Chriesiweg“ zugeführt werden. Diese führt das unverschmutzte Wasser in eine rund 400 m² grosse humusierete Versickerungsmulde „Fröschmatt“ mit Überlauf in den Fröschengraben.

6.4 Umwelt

6.4.1 Lärmschutz

Kantonsstrasse

Die Kantonsstrasse K262 bildet den nordöstlichen Abschluss des vorliegenden Planungsgebietes und gleichzeitig die Hauptlärmemissionsquelle. Sie weist gemäss Strassenlärm-Emissionskataster des Kantons Aargau einen DTV von 7'375 Fahrzeugen auf (hochgerechnet auf das Jahr 2016). Gemäss Grobkataster Strassenlärm des Kantons Aargau (Abbildung 12) liegt das Planungsgebiet teilweise im kritischen Bereich für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (teils ES II, teils ES III) an Kantonsstrassen.

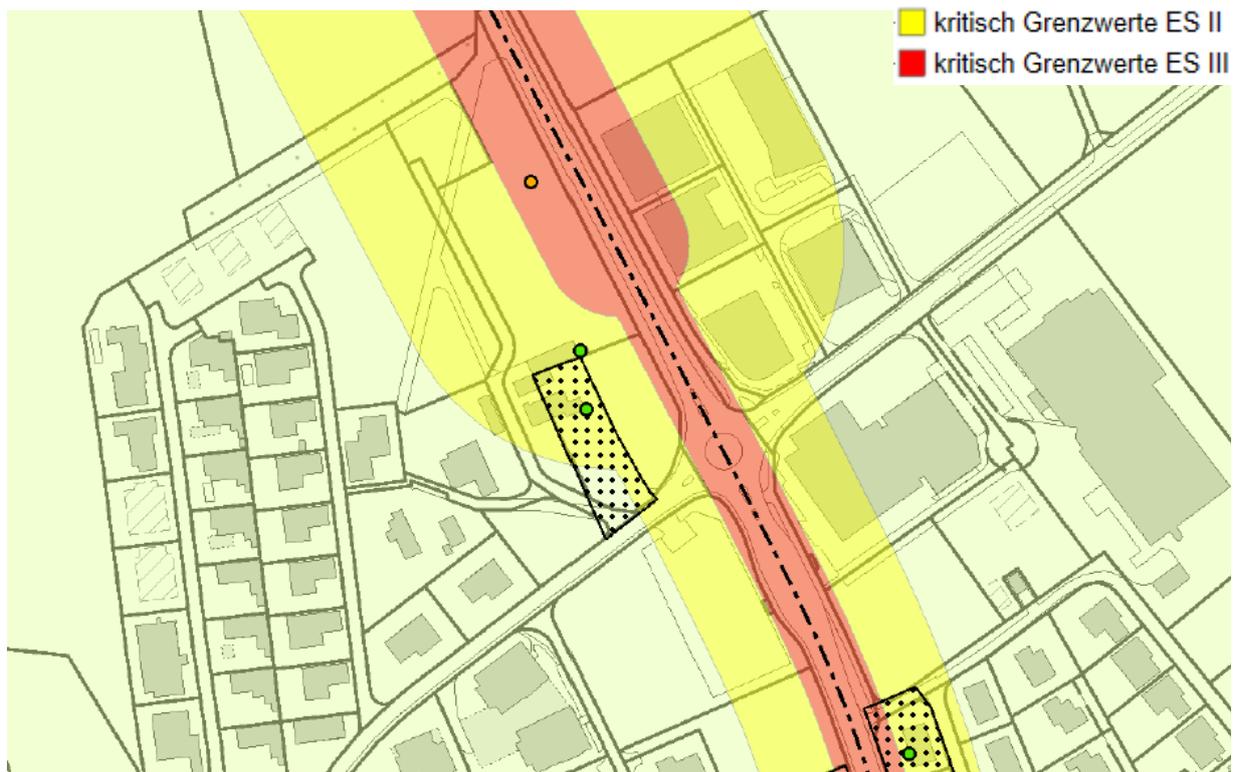


Abbildung 12 Ausschnitt Grobkataster Strassenlärm Kantonsstrassen (AGIS)

Beim Gebiet „Im Feld, Nordost“ handelt es sich gemäss Katasterdaten der Werkleitungen sowie aufgrund der bereits ausgeschiedenen bzw. teilweise erstellten Zufahrtsstrasse um erschlossene Bauzonen nach Art. 19 RPG (Bestätigung durch Gemeinderat in PA vom 26. Juni 2017 (Bestandteil Lärmschutznachweis als Beilage)). Es gelten deshalb die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe. In den strassennahen Perimeterflächen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III und somit die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. In Teilen der Haupt- bzw. Nebenfelder B ist die Empfindlichkeitsstufe ES II mit den Planungswerten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht massgebend.

Die Gemeinde stuft das Gebiet als erschlossen ein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist deshalb die Einhaltung der Anforderungen von Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen.

Die im Gestaltungsplan festgesetzten Baufelder wurden, basierend auf dem bestehenden Richtprojekt, betreffend Einhaltung der obengenannten Grenzwerte gegenüber der Kantonsstrasse überprüft. Hierbei wird festgehalten, dass die jeweils relevanten Immissionsgrenzwerte an sämtlichen Fassaden der vorgesehenen Baufelder eingehalten werden (siehe Lärmschutznachweis als Beilage zum Gestaltungsplan).

Die im Gestaltungsplan vorgesehene Riegelbauweise entlang der Kantonsstrasse trägt zum Schutz vor Lärmimmissionen auf dem restlichen Gelände bei. Diese Bebauungsstruktur schirmt das dahinterliegende Gebiet vom Strassenlärm ab.

Unabhängig von der Bebauungsstruktur, wird entlang der Kantonsstrasse auf der gesamten Perimeterlänge eine Baumreihe festgeschrieben. Die Bäume haben zwar keine direkte lärmindernde Wirkung, doch wird die Sicht auf die Lärmquelle eingedämmt und somit das subjektive Empfinden des Strassenlärms unter Umständen gemindert.

Nebst den beschriebenen Massnahmen am Immissionsort beziehungsweise im Ausbreitungsbereich sind primär Massnahmen an der Quelle zu prüfen. Eine Standortverschiebung der 50er Tafel und damit eine Temporeduktion im Bereich des Perimeters auf 50 km/h reduziert die Lärmbelastung im Perimetergebiet (Abbildung 13). Eine erste Verschiebung wurde aufgrund des Gestaltungsplanverfahrens bereits durchgeführt. Die Möglichkeit zur definitiven Anpassung der Position aufgrund des vorgesehenen Projekts ist mit Herrn Harald Potthast von der kantonalen Sektion Verkehrstechnik besprochen und wurde entsprechend bestätigt. Der genaue Standort (max. 50 m vor den ersten Hochbauten) richtet sich nach den Bestimmungen der Strassenverkehrsgesetzgebung und wird von der Abteilung Tiefbau festgelegt und veranlasst.

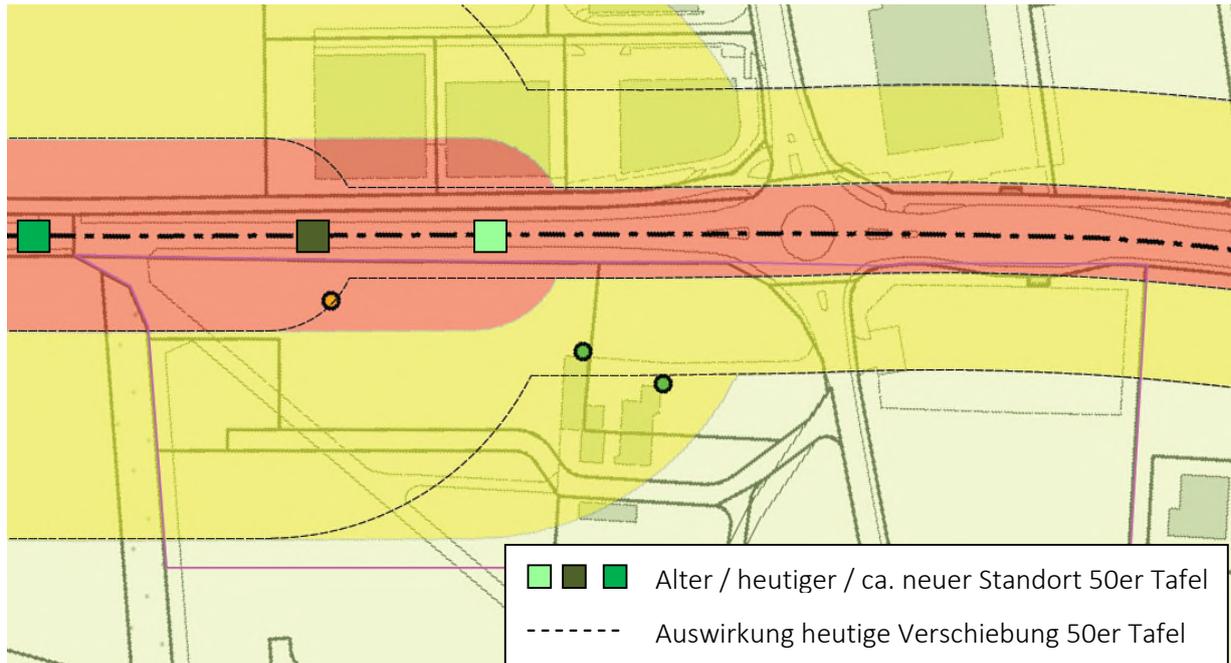


Abbildung 13 Temporeduktion: Angedachte Lärmschutzmassnahme an der Quelle

Tiefgarageneinfahrt

Im Sinne der Lärmvorsorge werden bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage technische Massnahmen (Schallabsorption) verlangt. Negative Einwirkungen auf umliegende Wohnbereiche infolge Reflektionen können auf diese Weise minimiert werden.

6.4.2 Energie

Dem Thema Energieeffizienz wird im Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ besondere Beachtung geschenkt. Als Minimalstandard für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt der MINERGIE-Standard bzw. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Ergänzend wird ein Energiekonzept verlangt, das eine rationelle Energienutzung sowie die Minimierung des Energiebedarfs für Wärme und Elektrizität zum Ziel hat. Es soll den Einsatz von erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz sowohl in Erstellung wie auch in Betrieb aktiv unterstützen.

Eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche soll Teil des Energiekonzeptes sein. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier.

6.4.3 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau befindet sich der Planungssperimeter in keinem Gefahrenprozess für Hochwasser.

6.5 Weiteres

6.5.1 Archäologische Fundstellen

Der Planungssperimeter betrifft die aktenkundigen archäologischen Fundstellen Nr. 51(A)2 „Käppelireben/Hochbühl“ (römische Strasse) sowie Nr. 51(A)1 „Käppelireben/Hochbühl“ (frühmittelalterliches Gräberfeld). Gemäss kantonaler Stellungnahme sind die ersten grossflächigen Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe im vorliegenden Perimeter der Kantonsarchäologie in Brugg von der Bauherrschaft spätestens vier Wochen im Voraus zu melden.

7 Festlegungen im Gestaltungsplan

7.1 Baufelder

7.1.1 Baufeld Hochbauten / Baulinie

Im Gestaltungsplan werden in den Hauptfeldern A, B und C Baufelder festgelegt, in welchen Hochbauten inklusive Anbauten zulässig sind. Gegenüber der Kantonsstrasse sowie bei Baufeld 2b gegenüber dem Feldweg sind entlang der Begrenzung der Baufelder Baulinien festgelegt. Diese ersetzen die gesetzlichen Strassenabstände. Grenz- und Gebäudeabstände sind innerhalb der Baufelder Hochbauten aufgehoben.

Kleinbauten wie Einrichtungen für die Entsorgung oder die Veloparkierung sind auch ausserhalb der Baufelder Hochbauten zulässig. Für sie gelten die gesetzlichen Abstandsvorschriften.

Der Baufeld 1b beansprucht mit der Parzelle Nr. 1047 die Bushaltestelle „Jonen, Radmühle“. Der Fortbestand der Haltestelle ist vertraglich zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 201 und der Einwohnergemeinde Jonen als Eigentümerin der Parzelle Nr. 1047 gesichert. Die neue Bushaltestelle wird in die Überbauung im Baufeld 1b integriert.

Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die gesetzlichen Strassenabstände zum Teil unterschritten. Dies ist gemäss § 8 Abs. 2 BauV im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Die Unterschreitung des Abstandes betrifft insbesondere den Abstand gemäss § 111 BauG der Baufelder 1a und 1b gegenüber der Kantonsstrasse. Im Grunde sichert der allgemeine Kantonsstrassenabstand die kantonalen Freihalteinteressen und dient zudem der Wohnhygiene sowie der Verkehrssicherheit. Folgende Gründe sprechen für die Zulässigkeit der Unterschreitung des Strassenabstandes in der vorliegenden Situation:

- Der Kantonsstrassenabstand wird grundsätzlich von der Kantonsstrassenparzellengrenze aus gemessen. In der vorliegenden Situation liegen der Strassenrand und die Parzellengrenze teilweise bis zu 3.9 m auseinander. Der Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ berücksichtigt jederzeit einen Abstand von 6 m vom Strassenrand. Die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes wird durch die grosse Distanz zwischen Strassenparzellengrenze und Strassenrand relativiert.
- 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 daher eine dichte, die Strasse begleitende bauliche Geste. Das Ziel ist eine klare, baulich-räumlich gefasste „Torsituation“ zu kreieren. Die neue Bebauung soll den Strassenraum präzise fassen, gleichzeitig aber weicher und qualitätsvoller wirken als gegenüber. Dies wird mit dem abgewinkelten und leicht mäandrierenden Zeilenbau entlang der Kantonsstrasse erreicht. Diese Gebäudeform benötigt aber mehr Raum als ein gerader, die Strasse begleitender Bau. Dem gegenüber zielt die Überbauungskonzeption auf einen möglichst grosszügigen, hochwertigen Freiraum. Die Längsseite des Areals wird durch die Kantonsstrasse beschränkt. Entsprechend sind die Möglichkeiten zur Anordnung weiterer Elemente (Erschliessung ab der Kantonsstrasse, qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche mit vertretbarer Lärmbelastung) eingeschränkt. Es besteht also eine Vielzahl an Ansprüchen an den begrenzten rückwärtigen Raum. Durch die Platzierung der Baufelder 1a und 1b nahe an der Kantonsstrasse erhält der Quartierinnenbereich mehr Raum. Eine qualitätsvolle und identitätsstiftende Freiraumgestaltung in Zusammenhang mit der Errichtung der notwendigen Erschliessungsanlagen (öffentlicher Fussweg, Wendemöglichkeit, Tiefgaragenein-/ausfahrt) wird dadurch begünstigt. Dieser Mehrwert wird durch die Vorgaben in den SNV klar verlangt.
- Die Kantonsstrasse wurde vor kurzem entlang des Gestaltungsplanperimeters erneuert. Gemäss geltender Praxis bei der Dimensionierung von Strassenverkehrsanlagen bei einem Neubau werden nicht nur die Anforderungen zur Zeit der Sanierung berücksichtigt, sondern auch die zukünftigen Bedürfnisse basierend auf Modellrechnungen. Gemeinhin beträgt dieser Planungshorizont bei

heutigen Projekten bis ins Jahr 2030. Kurz- und mittelfristige Interessen, welche das Freihalteinteresse in Anspruch nehmen würden, sind demnach wenig wahrscheinlich. Dieser Fakt wird dahingehend unterstützt, als dass auf der gegenüberliegenden Kantonsstrassenseite bereits eine Radverkehrsanlage (mögliches Erweiterungsprojekt) realisiert ist. Die Busbucht ist in diesem Gebiet ebenfalls bereits realisiert. Durch das Vorsehen einer öffentlichen Fusswegverbindung im nördlichen Perimeter teil entfällt auch die allfällige Notwendigkeit eines Trottoirs südwestlich der Kantonsstrasse zwischen nördlichem Ende des Perimeters und der Kreiselanlage.

- Durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Perimeters wechselt das Strassenregime. Die Sicherheitsanforderungen ändern damit ebenfalls. Die Strasse verliert den Ausserorts-Charakter und wird mehr zur Gemeindestrasse. Durch die Verengung infolge der Platzierung der neuen Bauten wird zudem die Empfindung für die angepasste Geschwindigkeit herabgesetzt und die Temporeduktion gefördert.
- Auf der massgebenden Seite entlang der Kantonsstrasse (in Richtung Ottenbach) befinden sich mehrere weitere Bauten, welche den Kantonsstrassenabstand ebenfalls unterschreiten (bspw. Parz. Nr. 206). Die Anordnung der geplanten Bauten gemäss Gestaltungsplan widerspricht damit nicht der gängigen Baupraxis in dem Gebiet, sondern würde gut in diese einbetten.

Eine strikte Anwendung des Kantonsstrassenabstandes bei Busbuchten ist wenig zweckmässig. Es würden eigenartige zurückspringende Strassenrandbebauungen resultieren, welche die Bushaltestelle kennzeichnen, selbst wenn diese einmal aufgehoben bzw. verlegt würde. Zudem ist mit der mit der Busbucht bereits ein öffentliches Werk realisiert, das mit dem allgemeinen Strassenabstand latent freigehalten wird. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb bei Busbuchten der einzuhaltende Abstand nach dem hypothetischen Grenzverlauf bestimmt.

Baufeld 1

Der Baufeld 1 ist unterteilt in 1a für den Bereich auf Hauptfeld A und B sowie 1b für den Bereich auf Hauptfeld C. Im Baufeld 1 dürfen die öffentlichen Fussgängerverbindungen überbaut werden, solange die Durchgängigkeit im öffentlichen Sinne gewährt ist.

Die angegebenen Fassaden-/Gesamthöhen verstehen sich als absolute Werte und nicht als Maximalwerte. Dadurch wird die in Kapitel 6.1.1 beschriebene Stufigkeit der Riegelbauten erreicht und sichergestellt. Die Fassadenhöhe entspricht gleichzeitig der Gesamthöhe. Zusätzliche Attikageschosse sind gemäss § 5 Abs. 3 BNO nicht zulässig.

Masse Baufeld 1:

Baufeld 1a

| | |
|--|------------------------------|
| Länge (an der Mittelachse der geknickten Baute gemessen) | 184.0 m |
| Breite | 12.5 m bzw. 13.5 m |
| Fassaden- /Gesamthöhe | Abschnitt I, III, V: 10.0 m |
| | Abschnitt II, IV, VI: 13.0 m |

Baufeld 1b

| | |
|--|------------------------|
| Länge (an der Mittelachse der geknickten Baute gemessen) | 53.5 m |
| Breite | 12.5 m |
| Fassaden- /Gesamthöhe | Abschnitt VII: 10.0 m |
| | Abschnitt VIII: 13.0 m |

Die Länge von Baufeld 1b ist in Richtung Radmühlestrasse um 3m gegenüber dem Richtprojekt verlängert. Dadurch wird die Realisierbarkeit des notariell vereinbarten Ausnutzungsanspruchs zusätzlich zur aGSF im Perimeter (zusätzliche 136m² aGSF, vgl. Ziffer 7.1.1) gewährleistet.

Baufeld 2

Der Baufeld 2 ist unterteilt in 2a und 2b für den Bereich auf Hauptfeld A und B sowie 2c und 2d für den Bereich auf Hauptfeld C. Die Fassadenhöhe entspricht gleichzeitig der Gesamthöhe.

Masse Baufelder 2a, c, d:

| | |
|-----------------------|--------|
| Länge | 26.0 m |
| Breite | 13.5 m |
| Fassaden- /Gesamthöhe | 10.0 m |

Masse Baufeld 2b:

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Länge (an der Mittelachse gemessen) | 31.9 m |
| Breite | 18.0 m |
| Fassaden- /Gesamthöhe | 10.0 m |

Dimensionierung zweites zusätzliches Geschoss

Gemäss § 5 Abs. 3 BNO darf auf max. 60% der Gebäudegrundfläche der einzelnen Gebäude eine Fassaden-/Gesamthöhe von 13 m erreicht werden. Nachfolgende Aufstellung zeigt die Übereinstimmung der Gestaltungsplanvorgaben mit dem BNO-Paragrafen. In den Baufeldern 2 a bis d wird diese Höhe nicht beansprucht.

| Baufeld | Gebäudegrundfläche | BGF oberstes Geschoss | Anteil BGF oberstes Geschoss an Gebäudegrundfläche |
|---------|------------------------|------------------------|--|
| 1a | 1961.18 m ² | 1075.51 m ² | 55% |
| 1b | 515.16 m ² | 314.12 m ² | 60% |

7.1.1 Ausnützung

Als Ausnützungsziffer wird in § 6 Abs. 1 SNV 0.8 vorgegeben. Als Bemessungsgrundlage betreffend anrechenbarer Geschossfläche (aGSF) gilt die massgebende Fläche innerhalb des Perimeters (exkl. Grünzone, exkl. Bereich mit Regelbauweise). Dazu wird eine Fläche von 136m² addiert. Im Rahmen der Landabtretung für die Busbucht wurde zwischen Grundeigentümerin von Parzelle Nr. 201 und der Einwohnergemeinde notariell vereinbart (Vertrag vom 10.06.2013), dass die erwähnte Fläche in die Ausnützungsberechnung von Parzelle Nr. 201 eingerechnet werden kann.

7.1.2 Baufelder unterirdische Bauten

In Ergänzung zu den Baufeldern Hochbauten werden im Gestaltungsplan „Baufelder unterirdische Bauten“ festgelegt, in welchen unterirdische Bauten wie die Tiefgarage oder Kellerräume zulässig sind. Entsprechende Bauten sind nebst den Baufeldern für unterirdische Bauten auch in den Baufeldern für Hochbauten zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt gilt in diesem Zusammenhang als Ausnahme und darf auch ausserhalb des Bereichs zu liegen kommen.

7.1.3 Grenz-/Gebäudeabstand innerhalb Baufelder

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder Hochbauten und unterirdische Bauten werden aufgehoben. Zwar gilt in den Baufeldern 1a und 1b ohnehin die geschlossene Bauweise, doch ermöglicht eine Aufhebung der Abstände eine Realisierung der Bauten in Etappen entsprechend den Eigentumsverhältnissen.

7.1.4 Bereich Regelbauweise

Die beiden „Bereiche Regelbauweise“ entsprechen den im Planungsbericht beschriebenen Nebenfeldern D und E (Abbildung 3, Seite 10). In diesem Bereich wird von den Eigentümern eine individuelle Bebauung angestrebt. Für diese gilt die zonengemässe Regelbauweise laut BNO. Es kann kein Sondernutzungsplanbonus geltend gemacht werden. Auf die Definition von Baufeldern wurde verzichtet, da keine Abweichungen von der Regelbauweise möglich sind. Um trotzdem eine Bebauung zu ermöglichen (ausserhalb der definierten Baufelder im Perimeter), wurde die Bebauungsmöglichkeit sowie zusätzliche Bedingungen für die Baufelder Regelbauweise in den Sondernutzungsvorschriften explizit festgesetzt.

7.2 Gestaltung der Gebäude

Um eine Siedlung mit qualitativem architektonischem Ausdruck zu schaffen werden in den Sondernutzungsvorschriften verschiedene Vorgaben zur Gestaltung der Bauten (geschlossene Bauweise, Massivbau, Flachdachbegrünung, Fassadengestaltung) gemacht. Des Weiteren werden Kriterien für die Beurteilung der Konformität des Baugesuchs mit den Zielen des Gestaltungsplans definiert (§ 41 Abs. 2). Die Nebenfelder D und E (Bereiche Regelbauweise) sind mit Ausnahme der definierten Dachfirstrichtung von diesen Vorgaben nicht betroffen.

Die Flachdächer der Baufeldabschnitte II, IV, VI und VIII dürfen als Terrasse genutzt werden. Auf diesen Terrassen sind Aufbauten möglich. Die Aufbauten können nicht für Wohnzwecke genutzt werden, sondern sollen für Nebenfunktionen wie gedeckte Sitzplätze oder Abstellräume für Gartengeräte etc. zur Verfügung stehen. Die resultierende Gebäudehöhe inkl. Aufbauten in den besagten Baufeldabschnitten darf jene der benachbarten Abschnitte nicht überschreiten. Mit Aufbauten betragen die maximalen Gebäudehöhen also 13 m.

7.3 Strassenlinien / Wendenische

Die verkehrstechnische Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr des nördlichen Perimetergebietes erfolgt über den Feldweg (Eigentum Einwohnergemeinde Jonen) in seiner neuen und bereits ausgeschiedenen Führung. Die Sicherstellung der Erschliessung mittels Strassenlinien ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Strassenlinien bestehen jedoch im Bereich der Besucherparkplätze und der Tiefgaragenzufahrt im nordwestlichen Perimeterbereich. Hier wird eine Wendeanlage für die Entsorgungsfahrzeuge benötigt. Die Wendenische ist ausgelegt für einen 10 m Lastwagen gemäss VSS-Norm SN 640 052 „Wendeanlagen“.

Das Richtprojekt sieht die Möglichkeit einer Etappierung der Bebauung vor. Die Sondernutzungsvorschriften schaffen entsprechende Voraussetzungen, dass die Erschliessung darauf abgestimmt werden kann. Die provisorische Erschliessungsstrasse ist möglichst effizient auf die Bebauungspläne abzustimmen und ist von nicht nutznennenden Parteien zu dulden. Dies ist in gegebenem Falle mit einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

7.4 Sichtzonen

An den Einmündungsbereichen zur Radmühlestrasse (Bernerweg und Feldweg) sind Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) mit entsprechender Nutzungsbeschränkung ausgeschieden (siehe Eintragung im Situationsplan). Die Verhältnisse wurden vor Ort mit Herrn Potthast (Sektion Verkehrssicherheit des Kantons Aargau) besprochen und die notwendigen Sichtzonen festgelegt. Massgebend für die Dimensionierung sind gemäss Empfehlungen bzw. Merkblatt «Sicht an Knoten und Ausfahrten» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt das Tempo- sowie Verkehrsregime. Es gilt bei beiden Situationen Tempo 50. Beim Feldweg gilt das Verkehrsregime Rechtsvortritt, beim Bernerweg innerorts siedlungsorientiert (Trottoirüberfahrt). Die ausparzellierte Strasse mit Parzellennummer 171 wird als verlängerte Hauszufahrt taxiert (Bedienung von weniger als 5 Liegenschaften) und hat damit keinen Vortritt gegenüber dem Feldweg. Die Sichtzone für den Bernerweg Richtung Westen auf Parzelle Nr. 199 ist bereits im Rahmen der Baubewilligung der zwei sich darauf erstellten Mehrfamilienhäuser verfügt und sichergestellt worden.

7.5 Entsorgungsstellen

Die Entsorgungsstellen sind im Situationsplan lediglich in ihrer ungefähren Lage eingezeichnet. Die detaillierte Ausgestaltung wird im eigentlichen Bauprojekt präzisiert. Sie sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend der Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten.

7.6 Fussgängerverbindungen / Anlieferung und Feuerwehrezufahrt

In Abstimmung mit der geplanten Bebauung und Freiraumgestaltung sowie identifizierten Fussgängerbrennpunkten im und um das Areal sind im Gestaltungsplan konkrete Fussgängerverbindungen festgesetzt. Um die Zufahrt von Notfall- und Anlieferungsfahrzeugen zu ermöglichen, wurde zudem eine Linienführung definiert, welche diesbezüglich alle zukünftigen Gebäude erschliesst.

7.7 Freiraumgestaltung

Um eine hohe Wohnqualität auch in Bezug auf den Freiraum im Quartier zu gewährleisten, werden nebst einem verzweigten Fusswegnetz und Vorgaben bzgl. der Flora, auch gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Wohnhof) (Situationsplan) sowie private Wohngärten (SNV) definiert. Die Sondernutzungsvorschriften präzisieren die Vorgaben für die Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Bereiche und legen Kriterien für die Beurteilung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens fest (§ 20 Abs. 1).

7.7.1 Private, halböffentliche und öffentliche Bereiche

Der Aussenraum weist Räume mit verschiedenen Öffentlichkeitscharakteristiken auf. Während die privaten Wohngärten ausschliesslich den zugehörigen Erdgeschosswohnungen zur Verfügung stehen, dienen die Wohnhöfe der Quartiergemeinschaft und der das Areal durchziehende Fussweg der allgemeinen Öffentlichkeit. Der Gestaltung des Aussenraums und insbesondere der Abgrenzung der verschiedenen Zonen ist im vorliegenden Projekt deshalb ein hoher Stellenwert zuzuschreiben. Die Abgrenzungen zwischen privaten Wohngärten und den halböffentlichen bzw. öffentlichen Bereichen ist in der Siedlung einheitlich und gemäss Vorgaben in § 23 zu gestalten. Die Abgrenzungen sind im Hinblick auf die Einheitlichkeit als Teil des gemeinschaftlichen Raumes zu verstehen, zu erstellen und entsprechend zu pflegen.

7.7.2 Ökologische Ausgleichsflächen

Im Sinne von Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist dem Aussterben von Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume entgegenzuwirken. Hierfür kommen bei Beeinträchtigungen auch Ersatz- bzw. Wiederherstellungsmassnahmen in Frage. Innerhalb der Gestaltungsplanperimeters sollen deshalb die dafür bezeichneten Bereiche als ökologische Ausgleichsflächen gestaltet. Die Qualität ist im Rahmen eines Aussenraumprojektes nachzuweisen. Die Ausgleichsflächen können etappiert realisiert werden. Müssen jedoch dem Anteil realisierter Geschossflächen der Gebäude entsprechen.

7.7.3 Bereich Baumpflanzungen / Bepflanzung allgemein

Die im Situationsplan bezeichneten prägenden Bäume stellen wichtige Elemente für die Identität der jeweiligen Bereiche dar. Sie sind deshalb in ungefährender Lage sowie minimaler Anzahl vorgeschrieben.

Die Abgrenzungen können gemäss § 23 der Sondernutzungsvorschriften ebenfalls als bepflanzte Elemente erstellt werden (siehe auch Freiraumkonzept). Aufgrund der detailliert zu erstellenden Festlegungen im Aussenraumprojekt im Rahmen des Baugesuchverfahrens (Lage Fuss-, Radwege, Lage private Wohngärten, etc.) werden diese im Gestaltungsplan jedoch nur als Vorgabe in den Sondernutzungsvorschriften definiert und nicht lagemässig im Situationsplan festgelegt.

7.8 Abweichende Regelungen Konzept / Regelbauweise

- Bonus / Abweichung Regelbauweise (gemäss § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV)
- Strengere Festlegungen, zugunsten eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses (gemäss § 21 Abs. 2 BauG)
- Abweichung von Regelbauweise ohne Bonuswirkung

| Kriterium | Vorgaben BNO / BZP / BauG / BauV | Regelung im Gestaltungsplan | Wirkung |
|--|--|---|--|
| Ausnutzungsziffer Hauptfelder A, B, C | 0.4 / 0.6 | 0.8 (Hauptfelder A, B, C), wobei die aGSF um 136 m ² gegenüber dem massgebenden Perimetergebiet erhöht wird. | Förderung des verdichteten Bauens |
| Fassadenhöhe/ Gesamthöhe Wohnzone W | Fassadenhöhe: Ebene 7.5 m / Hang 8.0 m. Gesamthöhe 10.5 m, bei Attika 9.5 m (ohne Gestaltungsplan). Gesamthöhe von max. 13 m auf max. 60% der Gebäudegrundflächen im Perimeter | Max. 10 – 13 m Fassaden-/ Gesamthöhe (10 m entspricht +1 Geschoss, 13 m entspricht +2 Geschossen) | Förderung des verdichteten Bauens; Ortsbaulich, situationsgerechte Bebauung |
| Fassadenhöhe/ Gesamthöhe Wohn- / Arbeitszone | Fassadenhöhe: 9.0 m. Gesamthöhe 12.0 m, bei Attika 11.0 m (ohne Gestaltungsplan). Gesamthöhe von max. 13 m auf max. 60% der Gebäudegrundflächen im Perimeter | Max. 10 – 13 m Fassaden-/ Gesamthöhe (10 m entspricht +1 Geschoss, 13 m entspricht +2 Geschossen) | Förderung des verdichteten Bauens; Ortsbaulich, situationsgerechte Bebauung |

| Kriterium | Vorgaben BNO / BZP / BauG / BauV | Regelung im Gestaltungsplan | Wirkung |
|--|---|---|---|
| Gebäudelänge | W-Zone: max. 30 m WA-Zone: max. 40 m | Festlegung durch Baufelder (>40 m) | Lärmschutzwirkung gegenüber Kantonsstrasse und damit Schaffung eines qualitätsvollen Quartierraums |
| Strassenabstand (Kantons-/Gemeindestrasse) | 6 m für Kantonsstrassen 4 m für Gemeindestrassen | Unterschreitung der gesetzlichen Abstände (Baulinie). Genaue Angabe der Grössenordnung nicht möglich, da nicht strassenparallel (siehe Einzeichnung Situationsplan). | Siehe Ausführungen Kapitel 7.1.1 |
| Ausgestaltung Dächer | Gleichschenkliges Schrägdach für Hauptbauten ist die Regel. Neigung gemäss quartierüblichem Bild. | Extensiv begrünte Flachdächer in Hauptfeldern A, B, C; Hangparallele Dachfirstrichtung im Bereich Regelbauweise | Versickerung/ Ökologischer Nutzen; Einheitlicher Gesamtcharakter der nördlichen Dorfeinfahrt durch Form und Dimension Baukörper |
| Architektur / Ausgestaltung | Allg. Einordnungsbestimmungen für Bauten und Anlagen (§ 42 BauG, § 53 BNO) | Gefordertes Fachgutachten für qualitative Anforderungen; Hauptbauten im Massivbau; Vorschriften Farbgebung und Fassadengestaltung; Integration Aussenbereiche in Baukörper; Vorschriften Stufigkeit | Sorgfältige aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten. |
| Aussenraumgestaltung | Allg. Zielbestimmungen bzgl. Natur- und Heimatschutz | Konkrete Festschreibungen. Ortstypische und standortgerechte Flora; Hochstammbäume (inkl. minimale Höhe). Aussenraumprojekt bei Baugesuchseingabe | Förderung einheimischer Pflanzenarten und Lebensräume |
| Erschliessung | Gestaltungsplanpflicht | Regelung Strassenerschliessung, definiertes Fusswegnetz. | Verkehrsanbindung MIV. Optimierte Langsamverkehrswege / Anbindung an ÖV |
| Velo-Parkierung | Geltende VSS-Normen | Geltende VSS-Normen; Empfehlungen ASTRA; oberirdische Abstellräume bei jedem Wohnhaus | Förderung des Langsamverkehrs als Alternative zum MIV |
| Lärmschutz | Regelungen LSV bzgl. Grenzwerte | Schallabsorbierende Untersicht der Tiefgaragenzufahrt ab 50 Parkplätzen | Baulicher Lärmschutz; Schutz für Wohn- und Freiraum |
| Grünzone | Von allen Bauten frei zu halten. | Die Grünzone ist als natürliche Hecke mit ein- | Umfassender Schutz ökologisch wertvoller |

| Kriterium | Vorgaben BNO / BZP / BauG / BauV | Regelung im Gestal- tungsplan | Wirkung |
|-----------|-------------------------------------|---|---------|
| | | heimischen Straucharten (Wildsträucher) auszuge- stalten und zu pflegen | Hecken |

8 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in der fachlichen Stellungnahme vom 23. Juni 2015 zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans „Im Feld Nordost“ Stellung genommen. Planer, Gemeinde und Kanton haben die Stellungnahme besprochen und die Änderungen in die Vorlage eingearbeitet.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Jonen am 14. Februar 2018 zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage). Nachstehende Anmerkungen sind im Vorprüfungsbericht enthalten und werden wie folgt umgesetzt:

| Anmerkung | Charakter | Umsetzung |
|---|-----------|---|
| Ergänzung von § 17 Abs. 5 SNV mit: „Die kantonsstrassenseitigen Fassaden [...] sind sehr gut zu gestalten. Abweisende geschlossene Fassaden sind zu vermeiden.“ | Hinweis | Der Paragraph wird, wie angeregt, ergänzt. |
| Überprüfung der Festlegungen zum Raum zwischen der Kantonsstrasse und der Gebäudefassade im Interesse der Aufwertung des Strassenraums (z.B. zweiter Hauseingang, Fussweg). | Hinweis | Die bestehende Vorgabe zur Erstellung unbefestigter ökologischer Ausgleichsflächen und zur Pflanzung von Bäumen wird als genügend erachtet. |
| Die rechtliche Sicherung der Gemeinschaftsräume wird empfohlen. | Hinweis | Die Notwendigkeit von Gemeinschaftsräumen ergibt sich aus dem abschliessenden Wohnungsmix. Auf die Sicherung wird verzichtet. |
| Die im Situationsplan eingezeichneten Sichtbeziehungen bzw. Sichtzonen sind zu überprüfen und anzupassen. | Vorbehalt | Augenschein mit Herrn Potthast (Sektion Verkehrssicherheit Kanton Aargau) am 23.03.2018. Sichtzonen wurden gemäss Besprechung angepasst. |
| Zu Gunsten der Siedlungsqualität wird die Festlegung progressiver Energie-Massnahmen empfohlen. | Hinweis | Die vorliegenden Festlegungen werden als genügend erachtet. |
| In § 20 Abs. 1 SNV ist der Satz „Es gilt grundsätzlich das Freiraumkonzept des Richtprojektes“ zu streichen. | Vorbehalt | Der Satz wurde gestrichen. |
| § 32 Abs. 1 SNV ist der Zeitpunkt des Vorliegens des Vertrags zu ergänzen. | Hinweis | § wurde so ergänzt: dass die öffentlich-rechtlichen Verträge im Zeitpunkt der Baubewilligung vorzuliegen haben. |

8.2 Mitwirkung

Nachdem die abschliessende Vorprüfung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt „Abteilung Raumentwicklung“ per 14. Februar 2018 erfolgt ist, wurde die Bevölkerung von Jonen informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren, das vom 24. April bis zum 23. Mai 2019 stattfand, gab jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Die Auswertung der Mitwirkungsbeiträge ist im Mitwirkungsbericht als Beilage zu den Gestaltungsplanunterlagen ersichtlich.

8.3 Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage (§ 3 BauG) erfolgt während 30 Tagen (§ 24 BauG) vom 13. November bis zum 14. Dezember 2020. Es werden zwei Sprechstunden mit Vertretern der Planer und der Behörden angeboten. Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

8.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans „Im Feld Nordost“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

9 Gesamtwürdigung

9.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Jonen ist teils der Wohn- und Arbeitszone und teils der Wohnzone W zugewiesenen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurden bereits in der Startphase die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, der Anwohner und des Planungsteams miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte und auf die unterschiedlichen Absichten der Eigentümer abgestimmte Vorgaben für die Entwicklung von zusammenhängenden Planungseinheiten (Haupt- und Nebenfelder).

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung im Richtprojekt werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weiteren ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

9.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

§ 5 Abs. 1 und 3 der BNO legen qualitative Zielvorgaben für die Gestaltungsplanung im vorliegenden Gebiet fest. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben wie folgt um:

| Zielvorgabe (§ 5 BNO) | Entsprechung im Gestaltungsplan |
|---|--|
| Sorgfältige bauliche Konzeption unter Beachtung des Strassenraums und der Strassenlärsituation, welche zusammenhängende und attraktiv nutzbare Grün- und Freiräume erlaubt. | Die Überbauungskonzeption erwirkt durch die Lage der Bauten einen grosszügigen, hochwertigen Freiraum. Gleichzeitig schirmt der die Kantonsstrasse begleitende Bau das restliche Gebiet vom Strassenlärm ab. |
| Die Überbauung trägt den ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zur Gestaltung des nordseitigen Ortseingangs von Jonen Rechnung. Es wird eine dichte, die Kantonsstrasse begleitende bauliche Geste verlangt. Abweisende geschlossene Strassenfassaden sind zu verhindern. | 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 daher eine dichte, die Strasse begleitende bauliche Geste. Das Projekt erwirkt eine klare, baulich-räumlich gefasste „Torsituation“. Die neue Bebauung fasst damit den Strassenraum präzise, wirkt durch den abgewinkelten und leicht mäandrierenden Zeilenbau entlang der Kantonsstrasse jedoch weicher. |
| Prüfen einer gesamtheitlichen Lösung hinsichtlich Erschliessung und Parkierung. | Mit Ausnahme der Parkierung für die Hauptfelder D und E wird die Parkierung in zwei gemein- |

Gewährleistung der Anbindung des Langsamverkehrs aus den angrenzenden und neu entstehenden Quartieren zur Bushaltestelle „Radmühle“.

schaftlichen Tiefgaragen (separate Tiefgarage für Hauptfeld C) zusammengefasst. Das nördliche Perimetergebiet wird durch eine Zufahrtsstrasse erschlossen, welche an frühestmöglicher Stelle in die Tiefgarage führt.

Der Fussweg durch den nördlichen Teil des Perimeters als öffentlich deklariert und die Bebauung mit entsprechender Durchlässigkeit geplant. Der Fussweg führt zum Gehweg der Radmühlestrasse und von da direkt zur Bushaltestelle „Radmühle“.

Dem Grundsatz des verdichteten Bauens wird mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer gegenüber der geltenden Bauordnung Rechnung getragen. In Zusammenhang mit einer hauptsächlich unterirdischen Anordnung der Parkfelder und einer differenzierten und hochstehenden Frei-, Aussenraum- und Gebäudegestaltung kann eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität erreicht werden. Die Vorschriften zur Ausgestaltung und Anordnung der geplanten Bauten gewährleisten zudem eine Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung. Der vorliegende Lösungsansatz stellt damit auch ein valables Konzept, für eine etwaige Weiterentwicklung desselben in südlicher Richtung, d.h. in Richtung Dorfzentrum, dar.

9.3 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine Neubebauung in Etappen gewährleistet und gleichzeitig ausreichend flexibel ist, um unterschiedliche Entwicklungsszenarien in Teilbereichen zuzulassen. Eine entsprechende Entwicklung folgt ebenfalls den Interessen des REPLA Mutschellen-Reusstal-Kelleramt.

Die Gemeinde Jonen, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaften sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes Im Feld zu ermöglichen, welche die lokale, regionale und überregionale Zielvorstellungen berücksichtigt.