

Gemeinderat Jonen

8916 Jonen

PK

Wohlen, 7. April 2016

Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan «Im Feld», Jonen (§ 8 BauV)

Auftraggeber: Gemeinde Jonen, vertreten durch den Gemeinderat, 8916 Jonen

Gegenstand: Gestaltungsplan «Im Feld»

Verfasser: Urs Müller Architekten und Planer SIA, Wohlen
Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
KIP Siedlungsplan AG, Wohlen

Standort: Gebiet «Im Feld» Jonen

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Der Gemeinderat Jonen hat die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Wohlen mit der fachlichen Stellungnahme zum Gestaltungsplan «Im Feld» gemäss § 8 Abs. 3 BauV beauftragt. Diese ist nötig, da der Gestaltungsplan vom allgemeinen Nutzungsplan abweicht.

Zu beurteilen ist, ob und wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Die bau- und planungsrechtliche Überprüfung obliegt der Bauverwaltung der Gemeinde Jonen und den kantonalen Stellen im Rahmen der Vorprüfung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme.

1.2 Grundlagen

Es gelten die übergeordneten kantonalen Grundlagen, insbesondere § 21 BauG und § 8 BauV.

Zur Beurteilung liegen folgende Dokumente des Sondernutzungsplans vor:

Situationsplan	M 1:500	09.09.2015
Sondernutzungsvorschriften	A4	25.01.2016
Planungsbericht	A4	25.01.2016
Richtprojekt	M 1:500	17.10.2014
Plan Eigentumsverhältnisse	M 1:500	17.10.2014
Etappierungskonzept	M 1:500	17.10.2014
BGF-Berechnungen	M 1:500	17.10.2014
Einfahrt Einstellhalle Bernerweg	M 1:200	17.10.2014
Impressionen	A3	17.10.2014
Modellfoto und Grundlagenpläne	A3	17.10.2014
Wohnungsgrundrisse	M 1:500	13.06.2014
Freiraumkonzept	M 1:1000/500	01.12.2015

1.3 Ausgangslage

Das Gebiet «Im Feld» liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Jonen in der Wohnzone W2B und Wohn- und Gewerbezone WG, wovon der nordwestliche Teil der Sondernutzungsplanpflicht unterliegt.

Die Bau- und Nutzungsordnung Jonen (BNO) sieht folgende Nutzungen vor:

§ 6 Wohnzone W2B:

- für freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, die im Erscheinungsbild den Quartiercharakter beachten
- nicht störende Betriebe sind zugelassen

§ 8 Wohn- und Gewerbezone WG:

- für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

1.4 Vorgehen

Der Gemeinderat Jonen hat für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans «Im Feld» im Jahr 2012 das Büro Urs Müller Architekten und Planer SIA, Wohlen sowie KIP Siedlungsplan AG, Wohlen beauftragt. Für die Freiraumgestaltung wurde Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich beigezogen.

Anhand der BNO und Konzeptstudien wurden mit den Grundeigentümern die Möglichkeiten, Potenziale und Nutzungsabsichten diskutiert. Die Ergebnisse wurden mit Vertretern der kantonalen Stellen weiter entwickelt. Zudem wurden mit der Fachkommission BNO ergänzende Sondernutzungsvorschriften formuliert und Anmerkungen aus dem Mitwirkungsverfahren aufgenommen.

Im Juni 2015 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU Stellungnahme zum Entwurf des Gestaltungsplans bezogen. Die kantonalen Belange wurden entsprechend ergänzt.

Das gewählte integrative Vorgehen lässt darauf schliessen, dass dem Gestaltungsplan «Im Feld» eine breit abgestützte Konsensfindung zugrunde liegt und die Anliegen aller Beteiligten ausreichend berücksichtigt wurden und die vorliegende, gesamtheitliche Sondernutzungsplanung über das Gebiet «Im Feld» erst ermöglichte.

2. Beurteilung der Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen

2.1 Grundsatz gemäss § 21 BauG und § 8 BauV

Gestaltungspläne bezwecken eine bessere Überbauungsqualität als dies die Regelbauweise vorsieht sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Um diese Zwecke zu erreichen, darf der Gestaltungsplan von den Bestimmungen der Regelbauweise abweichen.

§ 8 Abs. 2 BauV nennt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan und regelt mögliche Abweichungen von der Regelbauweise bezüglich:

- a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abstände
- b) Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern
- c) Herabsetzung der Parkfelderzahl
- d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen geht.

2.2 Abgrenzung Gestaltungsplanperimeter / allgemeine Nutzungspläne

Der südliche Teil des Planungsgebietes wurde zwecks gesamtheitlicher Siedlungsplanung in den Gestaltungsplanperimeter eingeschlossen auch wenn dieser von der Sondernutzungsplanpflicht nicht betroffen gewesen wäre.

Das Areal umfasst die Parzellen Nr. 56, 57, 58, 201, 942, 943, 975 und diverse Strassen- und Wegparzellen mit einer Gesamtfläche von rund 18'700 m². Der Gestaltungsplanperimeter ist in die Hauptfelder A (7'148 m²), B (2'652 m²), C (4'697 m²) und die Nebenfelder D (754 m²) und E (1'300 m²) unterteilt.

Die ausgeschiedenen Nebenfelder D (Parz. Nr. 975) und E (Parz. Nr. 57) sind von den Bestimmungen des Gestaltungsplans ausgenommen worden. Bauvorhaben auf diesen Parzellen werden weiterhin in der Regelbauweise nach BauG, BauV und BNO geplant und realisiert. Zur Sicherstellung der Gesamterschliessung wurden diese Nebenfelder im Gestaltungsplanperimeter beibehalten.

Die im Nordwesten befindliche Grünzone gemäss § 11 BNO befindet sich teilweise im Gestaltungsplanperimeter und wird von oberirdischen und verschärfend von unterirdischen Bauten und Anlagen freigehalten.

2.3 Vergleich BNO Jonen und Gestaltungsplan (GP) «Im Feld»

	W2B	WG	GP «Im Feld»
Vollgeschosse	2	2	keine Vorgabe (Richtprojekt 3-4 Geschosse) keine Dachaufbauten zulässig
Ausnutzungsziffer AZ	0.6	0.4	Baufelder A,B,C 0.8
Gebäudehöhe	8.5 m	7.5 m	10-13 m
Firsthöhe	11.5 m	10.5 m	-
Grenzabstand klein	4	4	gemäss Baufeldern
Grenzabstand gross	8	8	gemäss Baufeldern
Max. Gebäudelänge	40	30	Baubereiche > 40m
Empfindlichkeitsstufe ES	III	II und III	Massnahmen sind vorgesehen
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Gewerbe	nicht störende Betriebe	mässig störendes Gewerbe	nicht störende Betriebe
Dachform	entsprechend Quartiercharakter	entsprechend Quartiercharakter	Flachdächer

2.4 Abstände

Auffällig ist die Unterschreitung des Strassenabstands der Baubereiche 1a und 1b gegenüber der Kantonsstrasse K 262. Diese weisen einen Abstand von 6 m ab Fahrbahnrand und nicht ab Strassenmark wie in § 111 BauG gefordert. An der Ecke des Baubereichs 1a Abschnitt VI liegt ein Abstand zum Fahrbahnrand von 5 m und im Bereich der Bushaltestelle von 4 m vor.

Die Unterschreitung wird im Planungsbericht wie folgt begründet:

- Der Abstand von Strassenrand zu Strassenmark ist mit teilweise 3.9 m überdimensioniert
- Ein Abstand von 6 m von Baubereich zu Strassenrand ist durchwegs gegeben
- Die Kantonsstrasse wurde vor kurzem erneuert. Kurz- und mittelfristige Freihalteinteressen sind wenig wahrscheinlich
- Entlang der Kantonsstrasse in Richtung Ottenbach unterschreiten mehrere Bauten ebenfalls den Strassenabstand von 6 m womit der Gestaltungsplan der gängigen Praxis entspricht
- Ein Geh- und Veloweg direkt an der Kantonsstrasse ist auf der gegenüberliegenden Strassenseite vorhanden und für das Quartier in diesem Bereich ausreichend. Auf der Seite des Gestaltungsplanperimeters ist eine öffentliche Fusswegverbindung durch die nördliche Überbauung gegeben und festgelegt
- Es wird mehr Freiraum im Quartierinnenbereich ermöglicht

- Die vorgesehene Verringerung der Fahrgeschwindigkeit durch Verschiebung der 50-Tafel ortsauwärts unterstützt den Charakter einer Gemeindestrasse; die Verengung fördert die Temporeduktion des Verkehrs
- Die strikte Einhaltung des Abstandes bei Busbuchten ist wenig zweckmässig, da eigenartig zurückspringende Strassenrandbebauungen entstehen würden und Bushaltestellen aufgehoben oder verlegt werden können. Desweiteren wurde die Bushaltestelle bei Hauptfeld C mit dem Grundeigentümer vertraglich geregelt.

Die Argumente sind für uns nachvollziehbar. Mit der Unterschreitung des Strassenabstandes werden Vorteile (z.B. Freiraum im Quartier, Lärmschutz) auch für die Öffentlichkeit ermöglicht.

Es ist jedoch zu beachten, dass sich der Dorfeingang aus Richtung Bremgarten in Zukunft noch wesentlich urbaner präsentieren wird, wenn vis à vis der bereits überbauten Gewerbezone zusätzliche grosse Kubaturen entlang der Kantonsstrasse entstehen. Gemäss dem kommunalen Leitbild werden zeitgemässe, moderne Lösungen bei Bauvorhaben begrüsst – sie dürfen die Wohn- und Lebenskultur der Bevölkerung aber nicht negativ beeinflussen oder den Charakter ganzer Quartiere verändern. Die Unterschreitung des Strassenabstands ist auf die Kantonsstrasse resp. Quartierrand beschränkt. Somit ist das Erfordernis aus dem Leitbild erfüllt.

Gemäss § 21 BauG sind Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen hinsichtlich der Abstände möglich, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dies ist unserer Meinung vorliegend der Fall.

Die Grenzabstände sind im Gestaltungsplan mit den Baubereichen geregelt, da diese als Baulinien gelten und die zonengemässen Grenzabstände ersetzen. Die minimalen Brandschutzabstände sind eingehalten, müssen jedoch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf der Parz. Nr. 942 hinsichtlich künftiger Bebauungen privatrechtlich geregelt werden.

2.5 Ausnützung

Die Zonengemässe Ausnützungsziffer AZ von 0.6 resp. 0.4 wird für die Baufelder A, B und C auf 0.8 erhöht, ausgenommen der Baufelder D und E, für welche die Regelbauweise gilt. Die zugrunde gelegten Bruttogeschossflächen wurden anhand des Richtprojekts plausibel bestimmt und lehnen sich verhältnismässig der ursprünglichen Verzonung an.

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer entspricht dem Grundsatz der inneren Verdichtung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) und ermöglicht zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitiger Schliessung der Baulücke an der vielbefahrenen Kantonsstrasse K 262. Gleichzeitig werden mit dem Gestaltungsplan grosszügige und attraktive Freiräume festgelegt. Die konzentrierte und gleichzeitig strukturierte Bauweise verbunden mit der auf die Baufelder beschränkten AZ-Erhöhung ist in diesem Kontext zweckmässig und sinnvoll.

2.6 Gebäudehöhe / Vollgeschosse

Die Gebäudehöhen sind mit 10 m resp. 13 m festgelegt und werden gemäss Richtprojekt alternierend ausgeschöpft. Zusätzliche Attikageschosse sowie technisch bedingte Aufbauten sind nicht zulässig. Aufgrund der vorgeschriebenen Flachdächer stellt dies eine tolerierbare Abweichung gegenüber den zonengemässen Firsthöhen von 10.5 m und 11.5 m dar. Zudem erfolgt ein fließender Übergang zur Gewerbezone auf der Ostseite der Kantonsstrasse, wo die zulässige Gebäudehöhe ebenfalls 10 m und die Firsthöhe 12 m betragen darf.

Im Richtprojekt wird aufgezeigt, das mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden zu rechnen ist. Gestaltungspläne dürfen gegenüber den allgemeinen Nutzungsplänen maximal ein zusätzliches Geschoss aufweisen (§ 8 Abs. 2, lit. a) BauV). Bei den zonengemäss zulässigen zwei Vollgeschossen plus allfälliges Dach-/ Attikageschoss ist von dreigeschossigen Gebäuden auszugehen, womit die Überbauung gemäss Richtprojekt mit alternierend drei bis vier Geschossen den Vorgaben entspricht.

2.7 Gebäudelänge

Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 40 m resp. 30 m gemäss BNO auf die Baubereiche 1 a mit 184 m und 1 b mit 51 m macht insofern Sinn, als dass eine Lärmschutzwirkung gegenüber der Kantonsstrasse, ein Quartierinnenbereich mit hoher Qualität und eine Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und der gegenüberliegenden Gewerbezone geschaffen wird. Die geknickten Fassaden der genannten Baubereiche und die Festlegung einer alleeartigen Baumbepflanzung entlang der Kantonsstrasse wirken einer monotonen und abweisenden Ausstrahlung zur Ortseinfahrt hin entgegen.

2.8 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter liegt teilweise im kritischen Bereich für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES II und ES III aufgrund der Kantonsstrasse K 262 als Hauptlärmquelle. Für die Hauptfelder A und B kommen die Planungswerte gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) zum Tragen, deren Einhaltung gemäss Sondernutzungsvorschriften (SNV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen ist.

Im Gestaltungsplan werden zur allgemeinen Lärmreduktion sinnvolle konzeptionelle Massnahmen vorgesehen:

- Riegelbauweise entlang der Kantonsstrasse als Lärmschutz gegenüber dem Quartierinnenbereich
- Geknickte Fassade zur Schallbrechung gegenüber der Kantonsstrasse und der gegenüberliegenden Gewerbezone
- Anordnung lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite gemäss Richtprojekt
- Vorschlag einer weiteren Standortverschiebung der 50er Tafel ortsauwärts zur Tempo- und Lärmreduktion entlang der Kantonsstrasse im Bereich des Gestaltungsplanperimeters.

2.9 Wohnhygiene / Grundrisse

Die Bauten und deren Hauptwohnseiten sind nach Südwesten und Südosten ausgerichtet. Nach Norden bzw. zur lärmintensiven Kantonsstrasse sind gemäss Richtprojekt hauptsächlich Küchen und Nebenräume angeordnet. Die Schlafzimmer sind auf der lärmabgewandten Seite platziert. Die Hauptwohnräume verfügen über eine ausreichende Belichtung.

Im Richtprojekt sind in den Erdgeschossen total drei Gemeinschaftsräume vorgesehen.

2.10 Dachform

Die Dachform ist für die Zonen W2B und WG in der BNO nicht detailliert beschrieben. Gemäss § 6 Abs. 2 BNO haben die Bauten im Erscheinungsbild den Quartiercharakter zu beachten. In der umgebenden Bebauung sind vorwiegend Flachdächer vorhanden. Die gestufte Flachdachlandschaft

gemäss Gestaltungsplan entspricht diesem Charakter und wirkt einer monolithischen Aussenwirkung entgegen. Die Nutzung der abgestuften Baubereiche als Dachterrassen belebt das Quartierbild; ähnliche Situationen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Zudem bieten die extensiv begrünten Flachdächer einen ökologischen Mehrwert hinsichtlich Regenwasserverdunstung und -retention und tragen positiv zu Gebäudeklima respektive Fauna bei.

Gegenüber den BNO-Bestimmungen wird für die Baubereichen D und E mit Regelbauweise der hangparallele Verlauf der Dach-Firstrichtung für die Hauptkörper explizit festgelegt. Entgegen der allgemeinen Nutzungspläne sind gemäss § 17 SNV die Dachflächennutzung und Dachaufbauten limitiert. So müssen z.B. technisch bedingte Aufbauten unsichtbar in die höhenversetzte Gebäudestruktur integriert werden. Dies ist im Hinblick auf die erhöhte Gebäudehöhe sehr zu begrüssen und führt zu einer ruhigeren Dachlandschaft.

2.11 Nutzung

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich der Wohnnutzung zugeführt und gegenüber den kommunalen Vorschriften rein auf nicht störendes Gewerbe beschränkt. Dies entspricht der auf dieser Kantonsstrassenseite vorherrschenden Wohnnutzung und unterstützt das Ziel der Gemeinde einer vielfältigen Wohnraumschaffung und Konzentration des Gewerbes auf die hierfür ausgewiesenen Quartiere.

2.12 Erschliessung

Die Linienführung des Feldwegs, welcher als Erschliessungstrasse für die Felder A, B, D und E dient, wurde bereits ausgeschieden und z.T. gesichert - baulich aber noch nicht umgesetzt. Im Gestaltungsplan wird neu die Fortsetzung des Feldwegs und ein Wendepplatz durch Strassenlinien gesichert. Auf diese Weise ist eine etappierte Bebauung möglich.

Die Adressierung der Bauten im Baubereich 1a liegen zum grossen Teil direkt an der Staldenstrasse – weisen jedoch keinen direkten Bezug dazu auf. Die Adressierung richtet sich daher wohl eher an den Feldweg.

Das Hauptfeld C wird über den bestehenden Bernerweg erschlossen. Gemäss Planungsbericht wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die Radmühlestrasse der Kantonsstrasse K 262 zugeführt wird und keine zusätzliche Belastung für die umliegenden Wohnquartiere generiert. Dies ist aufgrund der Hauptverkehrsrichtung nach Ottenbach bzw. Oberlunkhofen plausibel. Die nötigen Sichtzonen wurden eingeplant; die der Tiefgaragen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Für Feuerwehr, Ambulanz, Umzugsfahrzeuge etc. sind die notwendigen Notzufahrten berücksichtigt. Zudem ist eine Wendenische für Kehricht- und Schneeräumfahrzeuge bei der Entsorgungsstelle vorgesehen.

Fusswege und arealinterne Erschliessungen sowie deren Anbindung an die übergeordneten Netze wurden ausreichend berücksichtigt und werden gleichzeitig für die genannten Anlieferungs- und Notfallfahrzeuge ausgelegt. Das nicht vorhandene Trottoir auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse wird durch eine öffentliche, arealinterne Fusswegverbindung unüblich - aber sehr attraktiv ersetzt.

2.13 Parkierung / öffentlicher Verkehr ÖV

Die Berechnung der Parkfelderanzahl für Bewohner, Besucher und Gehbehinderte wurde nach der geltenden VSS-Norm SN 640 281 prognostiziert. Die Bewohner- und Teile der Besucherparkfelder sind in unterirdischen Sammelanlagen vorgesehen. Oberirdisch dürfen nur Besucher- und Behindertenparkplätze realisiert werden, was dem Gesamtbild der Überbauung zugutekommt. Die Möglichkeit der Herabsetzung der Parkfelder gemäss § 8 Abs. 2, lit. c) BauV wurde nicht vorgesehen, da die mässige ÖV-Anbindung mit einer Bushaltestelle der Güteklasse D den vorwiegenden PW-Gebrauch bedingt (wünschenswert wäre die Empfehlung zur Prüfung eines Car-Sharing-Standortes, ev. unter Einbezug der umliegenden Gebiete). Der prognostizierte Parkfeldbedarf von total ca. 115-130 Parkfeldern ist in dem Richtprojekt mit total ca. 177 Parkfeldern um rund 35 % überschritten. Um den motorisierten Individualverkehr MIV nicht unnötig zu fördern, sollte eine explizite Beschränkung des Parkfeldangebotes auf das nötige Minimum gemäss VSS-Norm SN 640 281 in den Sondernutzungsvorschriften ergänzt werden.

Für Kinderwagen etc. sind spezifische, oberirdische Abstellräume bei jedem Wohnhaus vorgeschrieben. Die Veloabstellplätze sind gemäss VSS-Norm SN 640 065 zu dimensionieren und gemäss VSS-Norm 640 066 und den Empfehlungen des Bundesamts für Strasse ASTRA auszugestalten, was im Detail erst im Rahmen des Baugesuchverfahrens überprüft werden kann. Deren Erstellung als Kleinbauten ist gemäss § 10 SNV im gesamten Perimeter unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bau- und Abstandsvorschriften möglich.

2.14 Versickerung

Gemäss § 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Diesem Erfordernis wird dadurch Rechnung getragen, dass das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anfallende unverschmutzte Abwasser über die bestehenden Sauberwasserleitung «Im Feld-Chriesiweg» der rund 400 m² grossen, humusierten Versickerungsmulde «Fröschmatt» zugeführt und versickert wird.

2.15 Energie

Bei einem Gestaltungsplan, welcher mehr Nutzung und andere Begünstigungen beansprucht, ist energieeffizientes Bauen Pflicht. Beim vorliegenden Gestaltungsplan soll der Minergie-Standard als Minimalanforderung gelten. Es fragt sich, ob dies aufgrund der gewichtigen Vorteile genügend angemessen ist. In Anlehnung an § 35 BauV wäre eine Erhöhung der Anforderungen auf minimal Minergie P in § 38 SNV angezeigt.

3. Qualitätssicherung

Die angestrebte und aufgezeigte hohe Überbauungsqualität wird mit folgenden Massnahmen gesichert und unter anderem in den Sondernutzungsvorschriften vorgeschrieben:

3.1 Bauten und Anlagen

Gestalterische und bauliche Vorgaben wie geschlossene Bauweise, Fassaden- und Aussenbereichsausbildung etc. sind ausreichend vorhanden. Ebenso in Bezug auf die obersten Geschosse und Dächer.

3.2 Freiräume

Mit dem im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Aussenraumprojekt und den weiteren Aussenraumbestimmungen wird die adäquate Umsetzung des hochwertigen Freiraumkonzeptes gewährleistet. Ebenso ist der Durchgang für den öffentlichen Fussweg im Baubereich 1a, Abschnitt II gesichert.

3.3 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Gegen die Strassenlärmbelästigung und dem Lärm bei den Tiefgarageneinfahrten sind im Baubewilligungsverfahren geeignete Massnahmen aufzuzeigen. Die Grünzone ist ausreichend gesichert und Bestimmungen für die Ver- und Entsorgung vorhanden.

3.4 Gestaltung

Gemäss § 39 SNV ist ein neutraler Experte im Baubewilligungsverfahren einzusetzen, welcher die Einhaltung der explizit erwähnten Qualitätsmerkmale und Ziele des Gestaltungsplans überprüft.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die ausgeschiedenen Baubereiche, Tiefgaragen und Freiräume sind nicht auf die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Parteien abgestimmt. Um die hohen qualitativen Ziele und Vorkehrungen des Gestaltungsplans künftig tatsächlich realisieren zu können, ist die eigentümergegerechte Aufteilung mittels Baulandumlegung, Nutzungsübertrag und -beschränkung bereits in §14, Abs. 2 SNV vorgesehen.

Sinnvoll wäre im Rahmen des Gestaltungsplans die möglichen neuen Grundstücksgrenzen zumindest skizzenhaft aufzuzeigen.

3.6 Etappierung

Der Gestaltungsplan sieht eine etappierte Bebauung des Areals unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten vor, welche den zeitlich versetzten Bedürfnissen und Bauvorhaben der Landeigentümer Rechnung trägt.

4. Gesamtwürdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan «Im Feld» erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 BauG und § 8 BauV. Er wurde gekonnt als Rahmenplan formuliert, in dem die nötigen Qualitätsvorschriften und Eckwerte für ein zukunftstaugliches Quartier mit hochstehenden Freiräumen und Bauten verbindlich festgelegt sind.

Der baulichen Umgebung östlich und westlich des Perimeters sowie die Lage an der Kantonsstrasse wird bei der Ausformulierung des Gestaltungsplans Rechnung getragen. Die ausgeschiedenen Baufelder und Freiräume gleichen sich bezüglich Masstäblichkeit und Nutzungsintensität der Umgebung an. Dies wäre im Rahmen der allgemeinen Nutzungspläne nur schwerlich möglich. Die allfällige Fortsetzung des Planungskonzeptes nach Süden wurde z.B. hinsichtlich der Feinerschliessung bereits berücksichtigt.

Das Vorgehen zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist breit abgestützt und angemessen.

Die Abweichungen gegenüber den allgemeinen Nutzungsplänen sind speziell bezüglich Strassenabstand, Gebäudelänge und Ausnutzung offensichtlich. Der enorme Qualitätsgewinn durch die Freiraumplanung und Wohnqualität wiegen die Abweichungen auf und führen in Kombination mit den vorgeschriebenen Qualitätsvorschriften insgesamt zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis.

Mit der konzentrierten Bauweise wird dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden entsprochen. Durch die zusammengefasste unterirdischen Parkierung und die differenzierte Anordnung und Ausgestaltung der Bauten, Aussen- und Freiräume wird eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität erreicht.

Philipp Kühne, dipl. Ing. ETH/SIA, Planer FSU