



Gemeinde Jonen

Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN „IM FELD NORDOST“

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26. Oktober 2020 verabschiedet.

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Mitwirkungsverfahren</i>	2
2	<i>Übersicht über die Mitwirkenden</i>	2
3	<i>Mitwirkungsbegehren</i>	3

1 Mitwirkungsverfahren

Nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) ist die Bevölkerung durch die Behörden über Planungen zu orientieren und diese in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Auf diese Weise können die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufgenommen werden.

Das Mitwirkungsverfahren des Gestaltungsplans „Im Feld Nordost“ erfolgte vom 24. April 2019 bis zum 23. Mai 2019. Am 29. April 2019 stand der Gemeinderat und Vertreter der Planungsbüros Urs Müller Architekten und KIP Siedlungsplan AG für Fragen seitens der Bevölkerung zur Verfügung. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind Mitwirkungseingaben von 9 Parteien eingereicht worden.

Die Planer haben Empfehlungen zu den Eingaben erarbeitet. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

2 Übersicht über die Mitwirkenden

Während der Auflagefrist sind folgende Mitwirkungseingaben eingegangen:

Eingabe	VerfasserIn
1	Familie André Christen, Familie Marcel Brugger, Bernerweg 2+4, 8916 Jonen + 16 Mitunterzeichnende
2	Markus Fischer, Fischer Bau AG, Pfäfflerstrasse 2, 8916 Jonen
3	Claudia und Roger Hausherr, Hasenbühlstrasse 5, 8910 Affoltern a.A.
4	Oliver und Anja Hausherr und Rey, Feldring 5, 8916 Jonen
5	Tamara Hausherr, Hasenbühlstrasse 5, 8910 Affoltern a.A.
6	Monique und Markus Kausen, Lindenweg 11, 8916 Jonen
7	Leonhard und Annett Ramseier, Lindenweg 1, 8916 Jonen
8	Pamela Rösch, Feldweg 5, 8916 Jonen und Bernadette Stutz, Lochhäckerstrasse 25, 8302 Kloten v.d. RA Häuptli van den Bergh, Kasernenstrasse 26, Postfach 2944, 5001 Aarau
9	Hermann Schweiger, Bernerweg 2, 8916 Jonen + 11 Mitunterzeichnende

3 Mitwirkungsbegehren

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
1	Die Einfahrt zur Tiefgarage sowie die Besucherparkplätze und Container sollen an der Radmühlestrasse geplant werden. Die Mitwirkenden begründen ihr Anliegen mit folgenden Argumenten:	
	Die Lärmemissionen für alle Anwohner am Bernerweg sind mit der geplanten Einfahrt zu hoch (Einfahrt, Fahrten in Garage, Toröffnung, Quartierstrasse, Ausrichtung der Wohnungen am Bernerweg zur Strasse, Widerhall zw. Bernerweg 2+4, Konzentration des Verkehrs auf Hauptverbindungen).	<p>Der Bernerweg gilt als Erschliessungsstrasse für die anliegenden Grundstücke. Entsprechendes ist im Erschliessungsvertrag festgehalten, weshalb der Grundeigentümer von Parzelle Nr. 201 bereits einen Anteil an die Erschliessung „Bernerweg“ bezahlt hat. Der Bernerweg erschliesst auch die Parzellen Nr. 644 und Nr. 685.</p> <p>Der Standort der Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt in einer gesamtheitlichen Planung der Gebäude, Erschliessung und Freiräume. Eine Erschliessung der Tiefgarage über die Radmühlestrasse steht im Konflikt mit der Fussgängerquerungsmöglichkeit der Radmühlestrasse sowie den Einmündungen des Feldwegs und des Bernerwegs. Die Abstandsverhältnisse zwischen Kreisel und Bernerweg sind mit einer Länge von ca. 70 Metern sehr gering. Die Einfahrt wurde so nahe wie möglich an der Radmühlestrasse gewählt. Sie minimiert damit den Zusatzverkehr auf dem Bernerweg. Der Gestaltungsplan zeigt die Lage der Zufahrt an. Die detaillierte Ausgestaltung der Zufahrt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.</p> <p>Der Zugang ist auch aufgrund der topographischen Verhältnisse von der Südwestseite zu favorisieren. Durch die Lage an der Unterkante der Böschung sind geringere Geländeeingriffe und Terrainveränderungen notwendig, womit die Gesamtkonzeption der Überbauung an Qualität gewinnt.</p> <p>Die Lage der Tiefgaragenzufahrt erfolgt an der Ostfassade der Gebäude am Bernerweg 2+4, welche nicht die Hauptwohnseite der Gebäude darstellt. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte am Bernerweg gewährleistet. Der Lärm, der durch Fahrten im Garageninnern erfolgt kann mit einer Ausgestaltung und dem Verschliessen der Garage auf ein vernachlässigbares Mass minimiert werden. Die konkrete Ausgestaltung ist Sache des Baubewilligungsverfahrens.</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
	Sicherheit (Spielende Kinder auf Quartierstrasse, Einfahrt gegenüber best. Spielplatz, kein Gehweg auf Bernerweg, keine Kreuzung möglich).	Beim Bernerweg handelt es sich wie oben erwähnt um eine Erschliessungsstrasse. Die Hauptfunktion liegt bei der Verkehrserschliessung. Der Zugang zur Tiefgarage wurde so nahe wie möglich bei der Radmühlestrasse gewählt, im Baubewilligungsverfahren können geringfügige Änderungen geprüft werden. Der südliche Bereich der Strasse kann durch die vorgesehene Anordnung vom Zugangsverkehr frei belassen werden. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass bei einer allfälligen Erschliessung der Parzellen 644 und 685 über den Bernerweg mit einer erhöhten Belastung zu rechnen wäre.
	Lichtemission (Scheinwerfer bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, Licht in Tiefgarage).	Die Ein- und Ausfahrt bei der Tiefgarage ist so geplant, dass die Achse im Zwischenraum der Gebäude am Bernerweg 2+4 liegt. Dadurch kann die direkte Einstrahlung in die Wohnungen reduziert werden. Die Minimierung der Lichtemissionen aus der Beleuchtung der Tiefgarage ist allenfalls baulichen Massnahmen im Baugesuchverfahren weiter zu untersuchen.
	Bau Tiefgarage / Besucherparkplätze (Unklarheit Ausführung Einfahrt offen oder geschlossen, Anordnung Besucherparkplätze, Anzahl Besucherparkplätze nicht ausreichend, Zugang von Besucherparkplätzen zur Überbauung).	Die Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist Bestandteil der Baueingabe und wird nicht im Gestaltungsplan geregelt. Die Besucherparkplätze richten sich nach der Schweizerischen Norm SN 640 281. Es bestehen keine weiterführenden kommunalen Regelungen. Die Lage der Parkplätze ist im Gestaltungsplan geregelt. Die oberirdischen Flächen entsprechen den Anforderungen gemäss oben erwähnter Norm. Sollten aufgrund der Bebauung zusätzliche Besucherparkplätze notwendig sein, können diese in der Tiefgarage erstellt werden. Ein Ausweichen auf Fremdplätze kann mittels Gestaltungsplan nicht verhindert werden. Kennzeichnungen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Der Zugang von den Besucherparkplätzen zur Überbauung wird im Gestaltungsplan nicht geregelt. Die vorgesehene Fläche bietet Platz für 4 Abstellplätze. Der daraus resultierende Fussverkehr kann sowohl über den Bernerweg wie auch über die Grünfläche geführt werden.
	Böschungsgestaltung (Begrünung der Böschung).	In den Sondernutzungsvorschriften wird eine hohe Qualität der Aussenraumgestaltung verlangt. Die Qualität ist namentlich auch hinsichtlich der Ökologie zu wahren. Es ist somit eine naturnahe Gestaltung vorzunehmen. Die konkrete Ausgestaltung der Böschung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
	<p>Vom Kreisel her gesehen, sollte die Anordnung des Zebrastreifens nach den Einfahrten zu den Tiefgaragen liegen, damit die Sicherheit für die Fussgänger erhöht wird. Es ist anzunehmen, dass eine Minderheit der Bewohner mit dem öV unterwegs sein wird.</p>	<p>Die Platzverhältnisse zwischen dem Kreisel und dem Bernerweg und insbesondere dem Feldweg sind begrenzt. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrten zwischen Kreisel und möglichem Fussgängerstreifen ist aufgrund der Abstandsvorschriften nicht möglich. Die Prüfung der Markierung eines Fussgängerstreifens ist Teil des Erschliessungsprojekts. Die orientierende Darstellung des Fussgängerstreifens im Gestaltungsplan wurde entfernt.</p>
		<p>Entscheid Gemeinderat: An der grundsätzlichen Anordnung der Tiefgaragenein-/ausfahrt, wie im Gestaltungsplan festgelegt, wird festgehalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird eine Lage der Einfahrt angestrebt, die, unter Einhaltung der verkehrstechnischen Normen, möglichst nahe am Einlenker zur Radmühlestrasse liegt.</p>
	<p>Es ist zu überdenken ob eine Durchfahrt der Tiefgarage zur Parzelle 644 erstellt werden kann, damit bei einer Überbauung der Parzelle Synergien genutzt werden können und keine zusätzliche Einfahrt erstellt werden muss.</p>	<p>Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung für den Gestaltungsplan wurde die Ausweitung des Planungsperrimeters auf die südlich angrenzenden noch nicht bebauten Parzellen Nr. 644 und 685 diskutiert. Auf den Einbezug wurde jedoch aufgrund nicht vorhandener Überbauungsabsichten und der möglichen separaten Erschliessung verzichtet. Parzelle Nr. 644 wurde jedoch seinerzeit so ausgeschieden, dass diese sowie Parzelle Nr. 685 separat erschlossen werden können. Dies wird nach wie vor so angestrebt. Sollte in Zukunft eine andere Erschliessungsvariante angestrebt werden und das Gestaltungsplangebiet davon betroffen sein, sind die notwendigen planerischen Schritte einzuleiten.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Parzellen Nrn. 644 und 685 sollen über den ausgeschiedenen Bereich erschlossen werden. Auf eine Anpassung des Gestaltungsplans wird verzichtet.</p>
	<p>Es ist zu prüfen ob die Tiefgarageneinfahrt parallel zum Bernerweg mit einer begrünten Mauer erstellt werden kann.</p>	<p>Die Anordnung einer Einfahrt parallel zum Bernerweg führt zu einem grossen Einfahrtsbereich beim Kreuzungsbereich Radmühlestrasse/Bernerweg. Eine Erschliessung direkt ab dem Knoten ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht zu favorisieren. Zudem muss entlang dem Bernerweg eine Stützmauer er-</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
		<p>stellt werden, was zu grossen Terrainveränderungen führt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Ausgestaltung der Zufahrt aufzuzeigen. Es sind geringfügige Anpassungen sowie ein leichter Versatz zur Radmühlestrasse hin allenfalls möglich. Die Sinnhaftigkeit ist jedoch fundiert zu prüfen. Entsprechende Anpassungen am Gestaltungsplan sind aufgrund der eingezeichneten ungefähren Lage nicht notwendig.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: An der grundsätzlichen Anordnung der Tiefgaragenein-/ausfahrt, wie im Gestaltungsplan festgelegt, wird festgehalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird eine Lage der Einfahrt angestrebt, die, unter Einhaltung der verkehrstechnischen Normen, möglichst nahe am Einlenker zur Radmühlestrasse liegt.</p>
2	Die Parzellierung und die Aufteilung der Nutzungsanteile nach BGF Anteilen sollten vor der öffentlichen Auflage erfolgen, damit eine Rechtssicherheit gewährleistet werden kann.	<p>Eine Baulandumlegung mit eventueller Nutzungsübertragung bzw. – beschränkung ist zwingend vorzunehmen. Die Baulandumlegung oder eine vertragliche Lösung erfolgen unabhängig von diesem Verfahren. Erste entsprechende Bestrebungen wurden bereits in Angriff genommen. Durch den Landkauf der Ortsbürgergemeinde hat sich die Situation betreffend Grundeigentum und Nutzungsansprüchen nochmals geändert. Auf dieser Basis sind die weiteren Schritte zu unternehmen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Parzellierung sowie die Aufteilung der Nutzungsanteile erfolgt, infolge der neuen Grundeigentümersituation, im weiteren Verlauf parallel zum Gestaltungsplanverfahren.</p>
<i>Nachtrag 30.10.2019</i>	Berücksichtigung der mit der Gemeinde Jonen notariell vereinbarten zusätzlichen baulichen Ausnutzung von 136 m ² von abgetretener Landfläche der Parz. 201. Siehe Vertrag mit EWG vom 10. Juni 2013.	<p>Entscheid Gemeinderat: Der vereinbarte Anspruch von 136 m² Landfläche wird im Rahmen der Berechnung der aGSF (anrechenbare Grundstücksfläche) mit der entsprechenden neuen AZ berücksichtigt. Die Realisierung wird durch eine geringfügige Anpassung/Erweiterung von Baufeld 1b zur Radmühlestrasse hin ermöglicht.</p>
3, 4, 5	Extrem viele Zonenvorschriften werden mit dem Gestaltungsplan massiv überschritten, insbesondere werden 3-4 anstatt 2 Vollge-	Gemäss § 21 des kantonalen Baugesetzes kann mit einem Gestaltungsplan von den allgemeinen Nutzungsbestimmungen (u.a. Erhöhung um ein Ge-

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
	<p>schosse zugelassen. Die Gebäude- und die Firsthöhe werden um 1.0 Meter angehoben. Die Gebäudelänge wird massiv erhöht. Damit ist der GP nicht zonenkonform, die Bestimmungen sind auf das Mass der BNO zu reduzieren.</p>	<p>schos) abgewichen werden. Die Abweichungen sind möglich, wenn mit der Gestaltungsplanung ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird und der Planung keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>Die vorliegende Planung wurde auf die ortsspezifischen Gegebenheiten abgestimmt. Die Überbauung erwirkt durch die Lage der Bauten einen grosszügigen, hochwertigen Freiraum. Gleichzeitig schirmt der die Kantonsstrasse begleitende Bau das restliche Gebiet vom Strassenlärm ab.</p> <p>Bezüglich der Geschossigkeit ist anzumerken, dass keine zusätzlichen Attikageschosse erstellt werden können. Das heisst, dass dadurch die Erhöhung der Geschossigkeit um 1-2 Geschosse keine Erhöhung der mit dem Gestaltungsplan möglichen Höhe (+ 1 Geschoss) insgesamt darstellt und die damit verbundene Abweichung bzw. Schmälerung der Aussicht zu relativieren ist. Die Gestaltungsplanung ist auch auf die laufende Revision der Nutzungsplanung abgestimmt.</p>
	<p>Die Aussicht der Mitwirkenden wird versperrt. Mit den Gebäudelängen kann man sich einverstanden geben, wenn die Geschosshöhe um 1 Geschoss reduziert wird und die Terrassen vor den Gebäuden Feldring 3 + 5 angeordnet werden. Sollten die Gebäude um ein Stockwerk nach unten gesetzt werden, sind die Mitwirkenden auch mit einem Stockwerk mehr als gemäss BNO einverstanden.</p>	<p>Es besteht grundsätzlich kein Recht auf Aussicht. Die Erhöhung der Geschossigkeit und die Anhebung der zulässigen Höhen in Bezug auf die Grundnutzung erfolgt im Gestaltungsplanverfahren gemäss § 8 Abs. 2 BauV. Dem Gestaltungsplan liegt eine Überbauungskonzeption zu Grunde, welche auf die Umgebung reagiert. Der Gestaltungsplan wird auf Basis der revidierten BNO in Kraft treten, wo die Ausgestaltung der zusätzlichen Geschosse begründet und geregelt wird.</p>
		<p>Entscheid Gemeinderat: An der Bebauungskonzeption sowie den Festlegungen im Gestaltungsplan wird festgehalten.</p>
6	<p>Durch eine Bebauung gemäss Regelbauweise könnte der dörfliche Charakter, gerade am Dorfeingang beibehalten werden. 2-3 Geschosse entsprechen einem Dorf wird Jonen besser als die geplanten 3-4 Geschosse. Dies gilt entsprechend auch für die Gebäudehöhe. Ein Gebäude mit mehr als 100 Meter Länge ist nicht die richtige</p>	<p>Dem Gestaltungsplan liegt einer Überbauungskonzeption zu Grunde, welche auf die bestehenden, bereits realisierten Gewerbebauten im Nordosten reagiert. Der in der Mitwirkungseingabe erwähnte dörfliche Charakter am Ortseingang ist heute in dieser Form bereits nicht mehr vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht verlangt der Ortseingang auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse eine dichte, die Strasse begleitende bauliche Geste. Das</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
	Visitenkarte für Jonen.	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.
	Die Vorgaben für Jonen erlauben eine AZ von 0.6.	Gemäss § 21 des kantonalen Baugesetzes kann mit einem Gestaltungsplan von den allgemeinen Nutzungsbestimmungen abgewichen werden. Die Abweichungen sind möglich, wenn mit der Gestaltungsplanung ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird und der Planung keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dies wurde im Rahmen des Fachgutachtens bestätigt.
	Schräg- und Satteldächer wirken freundlicher und passen besser zu Jonen.	Das Überbauungskonzept sieht eine zeitgemässe Ausgestaltung hinsichtlich der Formensprache vor. Das Anbringen von Sattel- oder Schrägdächern ist in Kombination mit dem langen Gebäudekörper und der Konzeption der abgestuften Gebäudehöhen nicht zielführend. Mit dem Flachdach wird zudem ein Bezug zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite geschaffen.
	Der Energiestandard Minergie P sollte gemäss Einschätzung von Kohli und Partner als Mindestanforderung gelten.	In § 40 wird für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard definiert. Eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung ist ebenfalls zulässig. Zudem muss ein Energiekonzept bei der Baueingabe eingereicht werden. Diese Vorgaben werden als genügend erachtet.
		<p>Entscheid Gemeinderat: An der Bebauungskonzeption sowie den Festlegungen im Gestaltungsplan zur Energie wird festgehalten.</p>
7	Der Gestaltungsplan ist für Jonen keine tragbare Erweiterung. Ein Gebäude dieser Grösse (Länge) entspricht in keiner Weise dem Charakter des Dorfes, der von einzeln stehenden Häusern geprägt ist. Die vorgelegten Pläne sind geeignet für innerstädtische Verdichtung, würden aber Jonen vollständig entfremden.	Dem Gestaltungsplan liegt einer Überbauungskonzeption zu Grunde, welche auf die bestehenden, bereits realisierten Gewerbebauten im Nordosten reagiert. Der in der Mitwirkungseingabe erwähnte dörfliche Charakter am Ortszugang ist in dieser Form bereits heute nicht mehr vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht verlangt der Ortseingang auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse 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 abgewin-

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
		<p>kelten und leicht mäandrierenden Zeilenbau entlang der Kantonsstrasse jedoch weicher.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung hat sich nicht nur im städtischen Raum nach innen zu richten, sondern ist auch in Jonen, das gemäss kantonalem Richtplan als „Ländlicher Entwicklungsraum“ klassiert ist, zu verfolgen. Die vorhandenen Baulandreserven sind unter der Voraussetzung einer hohen Qualität in Bezug auf die Bebauung und die Freiräume haushälterisch zu nutzen. Diesem Ziel trägt die vorgesehene Bebauung Rechnung.</p> <p>Die Dichte, bzw. die Freiräume, welche mit der Gestaltungsplanung ermöglicht werden, entsprechen den Zielsetzungen, welche die Gemeinde bei der Bebauung grösserer zusammenhängender unbebauter Gebiete verfolgt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: An der Bebauungskonzeption sowie den Festlegungen im Gestaltungsplan wird festgehalten.</p>
8	<p>Der aufliegende Gestaltungsplan sei mit dem Landumlegungsverfahren zu koordinieren. Die heute vorhandenen Eigentumsverhältnisse sind nicht auf die Planung abgestimmt. Nach §16, Abs. 1 BauG sind Landumlegungen und Grenzbereinigungen soweit für die Planung notwendig in die Sondernutzungsplanung einbezogen werden.</p> <p>Die Landumlegung ist bereits in der Entwurfsphase zu berücksichtigen, damit die Überbaubarkeit geregelt werden kann. Eine Überbaubarkeit ist nur mit der Einigung der Grundeigentümer möglich. Es wäre zielführend, wenn sich die Betroffenen gleichzeitig zum Gestaltungsplan und zur Landumlegung äussern könnten.</p>	<p>In der Zeitspanne seit der öffentlichen Mitwirkung konnte die Ortsbürgergemeinde als bestehender Grundeigentümerin im Perimeter zusätzlich die Parzelle Nr. 58 erwerben. Damit ergeben sich deutlich einfachere Eigentumsverhältnisse. Eine Baulandumlegung mit eventueller Nutzungsübertragung bzw. -beschränkung ist nach wie vor vorzunehmen. Die Baulandumlegung oder eine vertragliche Lösung erfolgen unabhängig von diesem Verfahren. Entsprechende Bestrebungen wurden bereits in Angriff genommen.</p>
	<p>Die Gestaltungsplanung sei zu sistieren, damit die Landumlegung geregelt werden kann. Momentan ist unklar, welche möglichen Einschränkungen die Grundeigentümer hinzunehmen haben.</p>	<p>Eine Sistierung ist nicht notwendig, da die Verfahren unabhängig geführt werden und mit sämtlichen Grundeigentümern koordiniert werden. Zusätzlich resultiert durch den Kauf der Parzelle Nr. 58 durch die Ortsbürgergemeinde eine diesbezüglich vereinfachte Ausgangslage.</p>
	<p>Eventualiter wäre auf die gemäss §15 SNV festgelegten First- und</p>	<p>In Bezug auf die gemäss Grundnutzung geltende Regelung von 2 Geschossen</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
	Gebäudehöhen zu verzichten und die Nutzung als Terrasse gemäss §16 SNV zu streichen, damit das Projekt flexibler auf die Grundeigentumsverhältnisse angepasst werden kann. Alternativ könnten auch die Anzahl und Abstände der Dachgeschosse festgelegt werden.	<p>und Dachgeschoss erfolgt eine Erhöhung um 1-2 Geschosse ohne Dachgeschoss. Ein zusätzliches Dachgeschoss durch das Weglassen einer Höhenbegrenzung oder die Nutzung der Terrasse in den Abschnitten II, IV, und VI würde zu einer Höhenentwicklung führen, welche der umliegenden Bebauung nicht verträglich wäre.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Parzellierung sowie die Aufteilung der Nutzungsanteile erfolgt, infolge der neuen Grundeigentümersituation, im weiteren Verlauf parallel zum Gestaltungsplanverfahren. An den festgelegten Höhen wird festgehalten.</p>
	Den Mitwirkenden ist unklar, ob die Fassadenhöhe gemäss IVHB inkl. Brüstung berechnet wird.	<p>Die Bestimmungen richten sich nach den neuen Rechtsgrundlagen. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Revision der Nutzungsplanung in Kraft und tritt erst mit deren Genehmigung in Kraft. Eine Änderung der Messweise ist in der Sondernutzungsplanung nicht zulässig. Die Fassadenhöhe gilt inklusive Brüstung.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Es besteht kein Handlungsbedarf.</p>
	Die Dach-/Firstrichtung im Bereich Regelbauweise soll nicht zwingend hangparallel ausgeführt werden. Die Umgebung der Baubereiche D+E wird in Zukunft von Flachdächern geprägt sein. Die Dachgestaltung dieser Bauten ist sehr uneinheitlich. Die betroffenen Parzellen würden in unverhältnismässiger Art und Weise eingeschränkt.	<p>Die Dach- und Firstrichtung im Bereich Regelbauweise richtet sich nach dem vorhandenen Geländeverlauf. Die Bestimmung entspricht der Anordnung der Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft. Diese sind ebenfalls mehrheitlich hangparallel angeordnet. Ein einheitliches Bebauungsmuster ist ablesbar.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: An der hangparallelen Festlegungen der Dach-/Firstrichtung im genannten Bereich wird festgehalten.</p>
9	<p>Durch die neu geschaffene Fusswegverbindung entsteht ein Konflikt beim Fussgängerstreifen in Richtung Oberlunkhofen. Das effektive Tempo auf der Zugerstrasse ist an dieser Stelle zu hoch. Dies könnte nur mit flankierenden Massnahmen eingedämmt werden.</p> <p>Das Problem wird in der Nacht verschärft, da keine besonders helle Beleuchtung geplant ist.</p>	<p>Der Fussgängerstreifen ist nicht Genehmigungsbestandteil des Gestaltungsplanes. Die Möglichkeit einer Querung an der besagten Stelle ist mit der kantonalen Stelle zu klären (orientierende Darstellung im Gestaltungsplan entfernt). In diesem Zusammenhang sind die Sicherheitsaspekte fraglos zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Beleuchtung ist in diesem Verfahren abzuklären. Es ist zudem beabsichtigt, den Bereich mit Tempo 50 so Richtung Oberlunkhofen zu erweitern, dass er im Bereich des Gestaltungsplanperime-</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
		<p>ters gilt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Es besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen des Gestaltungsplans.</p>
	<p>Der Bernerweg ist die einzige Strasse mit Spielcharakter. Durch die Verkehrszunahme auf ca. 60 Fahrzeuge wird die Nutzung als Spielstrasse verunmöglicht. Die Ausfahrt sollte auf die Radmühlestrasse vorgesehen werden, damit eine Verkürzung der Verkehrswege im Quartier erfolgt. Zudem kann der Lärm verringert werden.</p>	<p>Der Standort der Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt in einer gesamtheitlichen Planung der Gebäude, Erschliessung und Freiräume. Eine Erschliessung der Tiefgarage über die Radmühlestrasse steht im Konflikt mit der möglichen Fussgängerquerung an der Radmühlestrasse sowie den Einmündungen des Feldwegs und des Bernerwegs. Die Abstandsverhältnisse bis zum Kreisel sind mit einer Länge von ca. 70 Metern sehr gering.</p> <p>Weiter ist aufgrund der topographischen Verhältnisse der Zugang von der Südwestseite zu favorisieren. Durch die Lage an der Unterkante der Böschung sind geringere Geländeeingriffe notwendig.</p> <p>Es ist zu erwähnen, dass es sich beim Bernerweg um eine Erschliessungsstrasse handelt, die auch der Zufahrt zu den Parzellen 644 und 685 dient. Die Einfahrt wurde so nahe wie möglich an der Radmühlestrasse gewählt. Aufgrund der Mitwirkungseingabe wird eine Verschiebung der Einfahrt in Richtung Osten geprüft.</p> <p>Die Lage der Tiefgaragenzufahrt erfolgt an der Ostfassade der Gebäude am Bernerweg 2+4, welche nicht die Hauptwohnseite der Gebäude darstellt. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte am Bernerweg gewährleistet. Der Lärm, der durch Fahrten im Garageninnern erfolgt kann mit einer Ausgestaltung und dem Verschliessen der Garage auf ein vernachlässigbares Mass minimiert werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: An der grundsätzlichen Anordnung der Tiefgaragenein-/ausfahrt, wie im Gestaltungsplan festgelegt, wird festgehalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird eine Lage der Einfahrt angestrebt, die, unter Einhaltung der verkehrstechnischen Normen, möglichst nahe am Einlenker zur Radmühlestrasse liegt.</p>
	<p>Es sollte eine Durchfahrt in der Tiefgarage zur Parzelle 644 vorge-</p>	<p>Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung für den Gestaltungsplan wurde die</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
	<p>sehen werden.</p>	<p>Ausweitung des Planungsperrimeters auf die südlich angrenzenden noch nicht bebauten Parzellen Nr. 644 und 685 diskutiert. Auf den Einbezug wurde jedoch aufgrund nicht vorhandener Überbauungsabsichten und der möglichen separaten Erschliessung verzichtet.</p> <p>Parzelle Nr. 644 wurde jedoch seinerzeit so ausgeschieden, dass diese sowie Parzelle Nr. 685 separat erschlossen werden können. Dies wird nach wie vor so angestrebt. Sollte in Zukunft eine andere Erschliessungsvariante angestrebt werden und das Gestaltungsplangebiet davon betroffen sein, sind die notwendigen planerischen Schritte einzuleiten.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Parzellen Nrn. 644 und 685 sollen über den ausgeschiedenen Bereich erschlossen werden. Auf eine Anpassung des Gestaltungsplans wird verzichtet.</p>
	<p>Durch die luft- und lichtundurchlässige, grossstadtgleiche Bauweise erfolgt ein Verlust des Dorfcharakters. Das restliche Dorf ist mit Einzelbauten von ca. 20 Metern Kantenlänge gestaltet. Der Durchblick zum Reusstal/Lindenberg wird verunmöglicht.</p> <p>Durch die Auslassung des Baufeld 1a, Abschnitt III und V könnte ein offeneres, luftigeres Bild geschaffen werden. Alternativ könnten die Bauten um 90 Grad gedreht werden, um Lücken zu schaffen.</p>	<p>Dem Gestaltungsplan liegt einer Überbauungskonzeption zu Grunde, welche auf die bestehenden, bereits realisierten Gewerbebauten im Nordosten reagiert. 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.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: An der Bebauungskonzeption sowie den Festlegungen im Gestaltungsplan wird festgehalten.</p>