

Gestaltungsplan Flühügel Nordost, Parzelle Nr. 708

Planungsbericht
gemäss Art. 47 RPV

Wettingen, April 2017

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Etzel matt 1

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

1	AUFTRAG	3
2	EINLEITUNG	3
3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
4	AUSGANGSLAGE	4
4.1	Lage und Umgebung	4
4.2	Planerische Sachthemen	4
4.3	Übergeordnete Vorgaben	5
4.4	Bauzonenplan, Kulturlandplan	6
4.5	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Flühügel	7
4.6	Ver- und Entsorgung, Brunnenstube	8
4.7	Öffentlicher Verkehr	8
4.8	Feinerschliessung	9
4.9	Lärm	13
4.10	Gebäude- und Gehölzbestand	15
4.11	Archäologie	16
5	BEBAUUNGSSTUDIE	17
6	PLANUNGSZIELE UND KONZEPTION DES GESTALTUNGSPLANS	19
6.1	Baufelder	19
6.2	Ausnützung, Wohnungsangebot	20
6.3	Dachgestaltung	20
6.4	Klein- und Anbauten	20
6.5	Architektur und Ortsbild	20
6.6	Eschliessung und Parkierung	21
6.7	Freiraum	21
6.8	Umwelt und Ökologie	22
7	ABWEICHUNG VON DER GRUNDORDNUNG	22
8	MITWIRKUNG	23
9	TERMINPROGRAMM	23

1 Auftrag

Gemäss dem aktuell gültigen Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos, genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002, ist für das Gebiet Flühügel Nordost eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Am 11. Juli 2014 wurde unser Büro durch die Eigentümer der Parzelle Nr. 708, Herrn und Frau Bernhard und Monika Meyer mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans für den Perimeter beauftragt. Der Gestaltungsplan umfasst den Teilbereich der Parzelle Nr. 708 mit der darin liegenden Inselfeldparzelle Nr. 675 mit Brunnenstube, welche im Eigentum von Herrn und Frau Juan und Lisa Rodriguez ist.

2 Einleitung

Der Planungsbericht gibt einen Überblick über die vorgesehene Bebauung und die Gestaltungsplanung Flühügel Nordost. Er erläutert die Überlegungen, die der Planung zu Grunde liegen, fasst die Entscheidungen zusammen und legt die Planungsziele dar.

3 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Planung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Kantonale Gesetzgebung

- Gesetz über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. August 2013)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, in Kraft seit 1. Januar 2013

Kommunale Nutzungsplanung

- Bauzonenplan 1:2'500 sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2000, genehmigt vom Grossen Rat am 5. März 2002

4 Ausgangslage

4.1 Lage und Umgebung



Abb. 1: Lage im Raum, agis 2015

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Würenlos auf dem Flühügel, welcher die natürliche Abgrenzung zur Gemeinde Wettingen bildet.

Vom Tägerhardweg und der Industriestrasse in Richtung Kreisell Landstrasse kommend, führt eine bestehende Erschliessung ab der Industriestrasse zum Wohnhaus Nr. 381 auf der Parzelle Nr. 708. Auf der z.T. bewachsenen Hügellkrete wird eine Höhe von ca. 440m ü.M. erreicht. Die Fläche des Planungsperimeters beträgt rund 2.300qm. Beidseitig der Flühstrasse finden sich Ein- und Doppelfamilienhäuser. Auf der südwestlich von Parzelle Nr. 708 gelegenen Hügellkuppe wurden die Wohnungen des Projektes Cube mit neun Wohneinheiten bereits bezogen und die neue Wohnüberbauung Flühügel mit 49 Wohnungen fertiggestellt. Am Fusse der Zufahrtsstrasse befindet sich noch ein weiteres Wohnhaus.

4.2 Planerische Sachthemen

Für die Bebauung und den Gestaltungsplan der Parzelle Nr. 708 sind u.a. folgende Sachthemen von besonderem Belang:

- Berücksichtigung des markanten Moränenhügels
- ortsbauliche Einbindung, „schonende, gut eingepasste Überbauung“ (vgl. Erläuterungstext kantonale Nutzungsplanung 2000)

- Lärmvorbelastung
- Landschaftsschutz und Landwirtschaft
- Erschliessung PW (Besitzstand), Langsamverkehr
- Entwässerung
- architektonische Qualitätssicherung
- optimale, der Lage angemessene Ausnützung der Grundflächen

4.3 Übergeordnete Vorgaben

Der kantonale Richtplan macht neben den allgemeingültigen, planerischen Aufträgen für den Perimeter keine weitergehenden spezifischen relevanten Aussagen. Eine Erneuerung unter Erhaltung der Strukturen und Qualitäten soll gemäss Agglomerationsprogramm des Limmattals für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Würenlos im Vordergrund stehen. Dabei kann eine punktuelle Verdichtung vorgesehen werden und kommt dem Wohnen in attraktiver landschaftlicher Lage eine besondere Bedeutung zu. Als Mitglied des Planungsverbandes Baden Regio findet seitens Würenlos ein Austausch mit den Nachbargemeinden statt und sind die gemeinsamen Ziele im Regionalen Entwicklungskonzept verankert. Nördlich der Bahnlinie und hier westlich der Kantonsstrasse ist eine ausgeprägte Innenentwicklung anzustreben, welche jedoch nicht weiter definiert ist. Die Siedlungsbegrenzung soll auch zukünftig mit der jetzigen Bauzonengrenze enden.

Im Sommer 2012 haben die beteiligten Gemeinden den Regionalen Sachplan Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler beschlossen und wurde dieser vom Regierungsrat im Oktober 2012 genehmigt. Die Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler ist eines der Initialprojekte des Agglomerationsparks Limmattal. Der Landschafts- und Erholungsraum zwischen Sulperg und Rüsler soll gemeinsam gesichert und entwickelt werden.

Das Entwicklungskonzept von 2010 (planar ag) schlägt im Bereich des Flühügels die Entwicklung Landschaftsorientierender Freiräume mit landwirtschaftlich extensivem Erlebnisgrün (schraffiert), Erholungswegen (rot) und einem Aufwertung des Siedlungsrandes (B. Wü.02) vor. Ein Arbeitsprogramm definiert die Massnahmen und Projekte näher und koordiniert diese. Das Konzept inkl. genauer Linienführung für den talquerenden Erholungsweg wird noch erstellt.

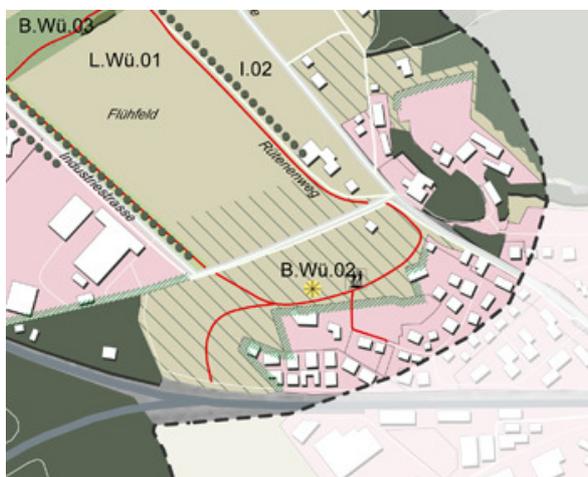


Abb. 2: Ausschnitt Entwicklungskonzept Landschaftsspanne 2010

Der Gestaltungsplan umfasst das angrenzende Siedlungsgebiet (rosa) und ermöglicht prinzipiell die Umsetzbarkeit der Entwicklungskonzeption.

Die besondere landschaftliche Lage am Moränenhäng wird in den Sondernutzungsvorschriften berücksichtigt.

4.4 Bauzonenplan, Kulturlandplan

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet Flühügel als Wohnzone E2 mit Sondernutzungsplanpflicht ausgewiesen. Nördlich und westlich schliesst die Landwirtschaftszone, überlagert mit der Landschaftsschutzzone, an. Die bestehende Zufahrt ist vom Schutzstatus ausgenommen.

Die geschützte Feldhecke ist ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters der Parzelle Nr. 708 gelegen. Südlich und östlich ist ebenfalls die Wohnzone E2 ausgeschieden.

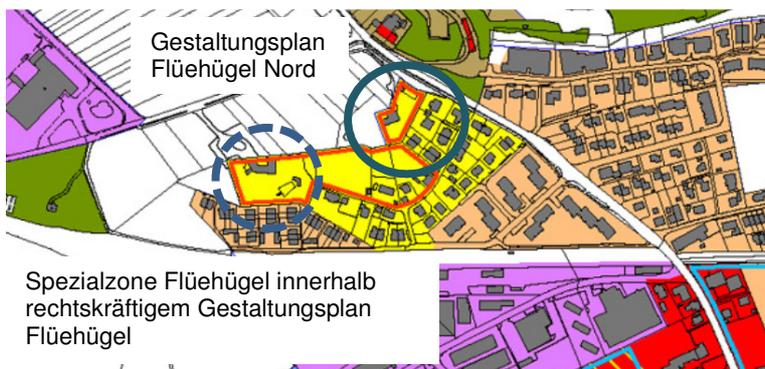


Abb. 3: Bauzonenplan



Abb. 4: Kulturlandplan

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung §11 ist die Wohnzone E2 für den Bau von alleinstehenden Ein-, Zwei- und Doppelfamilienhäusern bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zulässig. Es gelten folgende baurechtlichen Kennwerte:

Ausnützung AZ	0.45
max. Gewerbeanteil	20%
Vollgeschosse	2
max. Gebäudehöhe	7.20m
max. Firsthöhe	10.70m
max. Kniestockhöhe	80cm
kleiner Grenzabstand	4m
grosser Grenzabstand	8m
Empfindlichkeitsstufe	II

2006 wurde die Bau- und Nutzungsordnung für den westlichsten Bereich des Flühühügels um die Spezialzone Flühügel (§20a) mit folgenden Bestimmungen ergänzt: „Die Spezialzone Flühügel ist für Dienstleistungsbauten und Wohnungen bestimmt. Gewerbliche bzw. industrielle Betriebe sind nicht zulässig. (...) Die Bauten sind hinsichtlich Ausmass, Formen, Materialien und Farben in die Umgebung (Parklandschaft) einzupassen. Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah zu erfolgen und auf die bestehende Gartenanlage Rücksicht zu nehmen. (...) Die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums (Gebäudehöhe, Ausnützung, Grenzabstände, Umgebung usw.) sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. (...) Die Bauten dürfen die Maximalhöhe von 442 m ü.M. nicht

überschreiten. (...) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.“ Die Änderung des Bauzonenplanes für die Spezialzone erfolgte koordiniert, d.h. gleichzeitig mit dem Gestaltungsplanverfahren.

4.5 Rechtskräftiger Gestaltungsplan Flühügel

Südlich des Gestaltungsplanperimeters Parzelle Nr. 708 grenzt der rechtskräftige Gestaltungsplan Flühügel mit der Parzelle Nr. 677 an. Die ebenfalls benachbarte Parzelle Nr. 3999 ist mittlerweile bebaut.

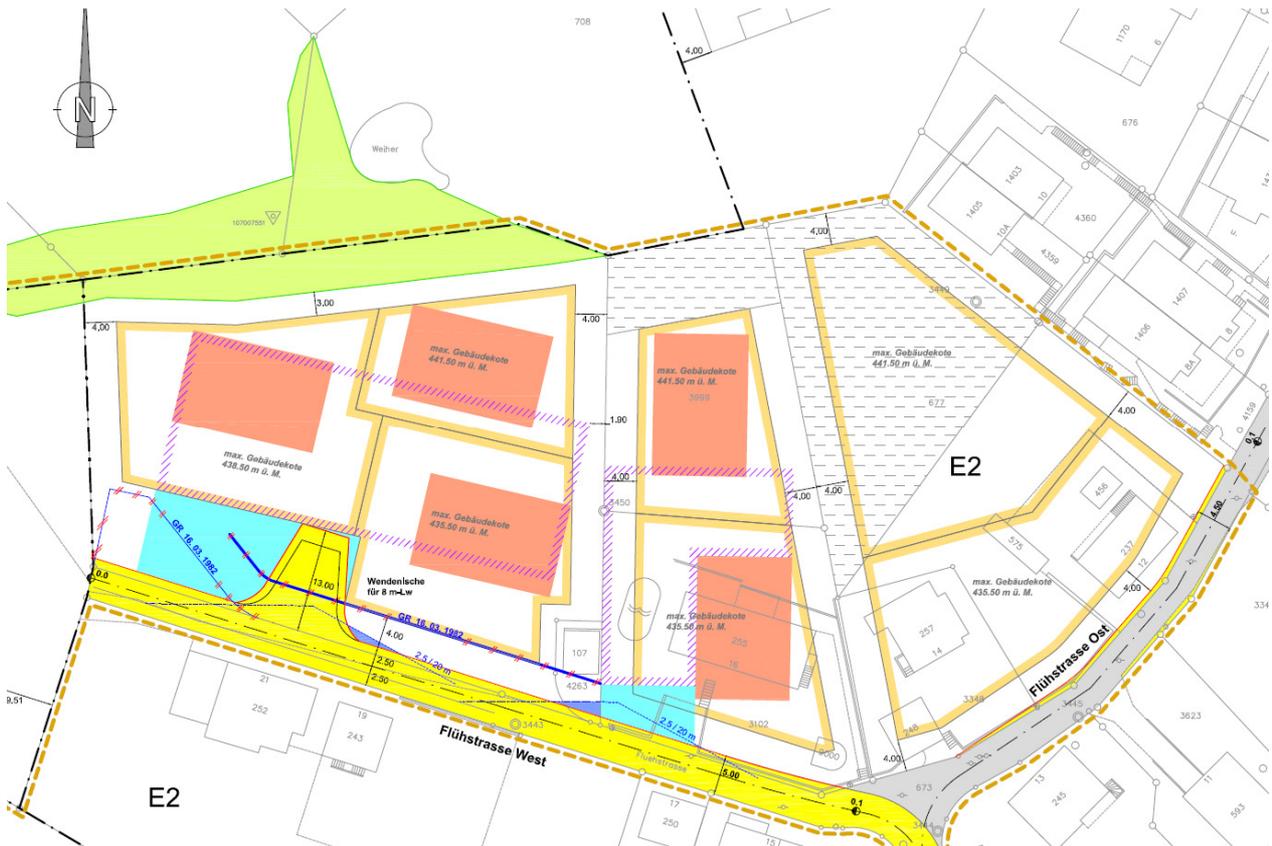


Abb. 4: Ausschnitt Gestaltungsplan Flühügel 2006

Die angrenzende Parzelle Nr. 677 ist mit einem privatrechtlichen Bauverbot belegt. Wenn dieses aufgehoben ist, wäre eine Bebauung im Baufeld E2 möglich mit:

- offener und geschlossener Bauweise
- 3 Geschosse
- max. Gebäudehöhe 441.50m ü.M.
- flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung
- Anordnung der Bauten so, dass Sichtkorridore zur Moränenkrete frei bleiben
- Grenzabstand 4.00m
- Zulässigkeit von Klein-, Anbauten und Tiefbauten ausserhalb der Baufelder sofern nicht durch privatrechtliches Bauverbot tangiert
- Zulässigkeit vorspringender Gebäudeteile
- Unzulässigkeit von Attikageschossen und Liftaufbauten
- Autoabstellplätze in Sammelgaragen, möglichst am Hangfuss

Zudem ist die Umgebung im Gestaltungsplanperimeter naturnah zu gestalten.

Der Gestaltungsplan Flühügel Nordost greift die Vorschriften des benachbarten Perimeters auf.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brunnenstube

Das bestehende Wohnhaus ist im Norden an die Kanalisation angeschlossen. Diese verläuft parallel zur Parzellengrenze Nr. 710 bis zur Industriestrasse.

Die Wasserversorgung und der Anschluss an das Kommunikationsnetz erfolgen südöstlich des Wohnhauses Nr. 381 über die benachbarte Parzelle Nr. 676. Die Elektrizitätsversorgung verläuft entlang der Industriestrasse und anschliessend entlang der Parzellen Nr. 709 und Nr. 710 bis zum vorhandenen Wohnhaus.

Auf der Inselparzelle Nr. 675, zurzeit im Eigentum von Herrn Rodriguez, wohnhaft in Würenlos, befindet sich ein unterirdisch angelegtes Reservoir. Das Reservoir wird gespiesen durch eine Zuleitung mit Nennweite 70mm. Die Ablaufleitung des Reservoirs hat eine Nennweite von 100mm wechselnd später auf 60mm. Sie führt zum Restaurant Steinhof auf der Parzelle Nr. 649. Das den Reservoirs über die oben erwähnte Zuleitung zufließende Quellwasser wird im Gebiet Bifig gefasst. Da es sich bei der Parzelle Nr. 675 um eine „Inselparzelle“ handelt, führen die Reservoirzu- und ablaufleitungen durch die Parzelle Nr. 708. Auf der Parzelle Nr. 708 besteht eine Grundlast für die Wasserleitung zu Gunsten Parzelle Nr. 649. Der Zugang zur Parzelle Nr. 675 ist mit einem Fusswegrecht zu Lasten Parzelle Nr. 708 gesichert. (vgl. auch Werkleitungen Situationsplan Gestaltungsplan)

Gemäss Generellem Entwässerungsplan GEP ist die Versickerungsmöglichkeit im Gestaltungsplanperimeter schlecht, ein Mischsystem ist definiert. Weitere Massnahmen für die Gebiete mit schlechter Versickerungsmöglichkeit sind im GEP festgelegt.



Abb. 5: Quellfassungen im Bifig

4.7 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Flühügel ist ca. 350m vom SBB-Bahnhof Würenlos entfernt. Von dort aus bestehen S-Bahn-Verbindungen nach Baden bzw. Zürich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Bahnhof der RVBW-Linie 1 befindet sich ca. 175m vom Planungsgebiet entfernt und ist über den Fussweg parallel der Kantonsstrasse zu erreichen.



Abb. 6: Fussweg parallel der Kantonsstrasse K275

4.8 Feinerschliessung



Abb. 7, 8, 9: Bestehende Zufahrt

Es handelt sich bei der bestehenden Erschliessungsstrasse um eine einfache, nur im Mündungsbereich asphaltierte Zufahrt, mit Spurelementen aus Granitplatten, welche beidseitig und mittig durch eine Pflästerung gefasst ist und sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

Eine Erschliessung über das Siedlungsgebiet und eine andere Linienführung ist nicht möglich. Eine Erschliessung über die Kantonsstrasse nördlich, resp. nordöstlich des Gestaltungsplanperimeters ist topographisch nicht möglich; die Höhendifferenz beträgt an der steilen Böschung strassenseitig rund 14m. Auch der Höhenunterschied ab der Flühstrasse beträgt ca. 10m. Hier ist zudem ein Gestaltungsplan rechtskräftig, das Gebiet überwiegend bereits bebaut und keine Erschliessung für den Flühhügel Nordost über die privaten Parzellen vorgesehen.

Westlich schliessen sich Landwirtschaftsflächen, überlagert mit der Landschaftsschutzzone an. Im sinnvoll nutzbaren Umfeld stehen keine Fläche innerhalb der Bauzone zur Verfügung und auch kein besserer Standort ausserhalb der Bauzone.

Die vorgesehene Erschliessungsanpassung ist an den vorgesehenen Standort, der bestehenden Zufahrt, gebunden. Technisch und betriebswirtschaftlich kann die Bauzone des Flühügel Nordost nur von hier aus erschlossen werden. Ein neuer Anschluss an die Industriestrasse ist nicht vorgesehen. Es ist im Sinne der Norm eine kleinstmögliche Verbreiterung vorgesehen.

Die Erschliessung wird auf das Notwendige beschränkt und die bestehende Strasse nicht wesentlich verändert. Die grundsätzliche Ausgestaltung der bestehenden Erschliessung soll erhalten und gestalterisch gleichbleibend oder verbessert werden. Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Die bestehende Zufahrt verfügt über eine variable Breite zwischen 2.4m und 2.2m (z.T. seitlich eingewachsen), im Einfahrtsbereich zur Industriestrasse eine solche von 4m. Die Steigung beträgt im unteren Teil, bis ca. 15m ab Radweg, weniger als 5%. Anschliessend erhöht sich das Gefälle langsam bis max. 14.5% und verringert sich oben wieder auf ca. 5%.

Am 11. März 2015 hat ein gemeinsamer Termin mit der Bauherrschaft, Vertretern der Bauverwaltung, des Departement Bau, Verkehr und Umwelt und den Planern mit Ortsbesichtigung stattgefunden. Verschiedene Abklärungen erfolgten im Vorlauf zum Ortstermin mit den Fachstellen der kantonalen Verkehrstechnik.

Gemäss §32 BauG gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang zum Grundstück besteht und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Energie und Abwasserbeseitigung vorhanden sind.

Die bestehende Einfahrt in die Industriestrasse wurde mit dem Bau des Kreisels „Steinbruch“ im Jahre 2011 bereits um einige Meter in Richtung Südwesten verschoben. Eine Verschiebung der Einfahrt in der Lage ist nicht erforderlich, einzig deren Breite im Einfahrtsbereich ist um ca. 1m auf eine Breite von ca. 5m zu verbreitern, um ein Kreuzen im unmittelbaren Bereich der Zufahrt, zwischen PW/PW gewährleisten zu können, was eine Anpassung der weiter vom Kreisel abgewandten Insel zur Folge hat. Zwei bestehende Ausweichstellen gestatten örtlich ein Kreuzen. Bezüglich des best. max. Gefälles von 14.5% genügt die Zufahrt auch der Norm SN 640742 „Verkehrsflächen mit ungebundenem Oberbau“, welche gemäss Abs. 5.2 auch für Grundstückerschliessungen wenig befahrener Erschliessungstrassen Gültigkeit hat.

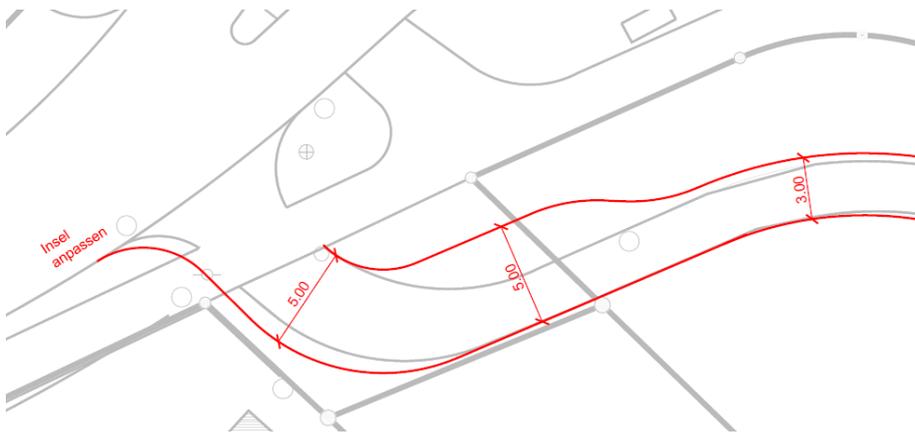


Abb. 10: Skizze Einfahrtssituation Industriestrasse

Mit dem geplanten Bauvorhaben auf der Parzelle 708 entsteht eine Mehrbeanspruchung der bestehenden Zufahrt, welche eine geringe Anpassung erfordert. Die Erschliessung entspricht gemäss VSS-Norm SN 640 045 dem Typ Zufahrtsweg, mit folgenden Merkmalen:

Anzahl Fahrstreifen:	1
Ausbau Fahrstreifen:	reduziert
Durchfahrtsmöglichkeiten:	nicht durchgehend befahrbar
Wendemöglichkeit:	Wendeplatz
Grundbegegnung:	PW/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit
Belastbarkeit:	50 Fz./h

Die Zufahrt zur Parzelle 708 mit Verbindung zur Industriestrasse entspricht dem Grundstückzufahrtstyp A/B. Die Zufahrt erfüllt jedoch mit den oben beschriebenen Anpassungen bis auf die Fahrbahnbreite, alle Kriterien wie Aus- und Einfahren vorwärts, Kreuzen im Einfahrtsbereich, minimale Einlenkradien und max. Gefälle im Einfahrtsbereich, des Typ B. Der bestehende Einlenker in die Industriestrasse ist bestehend für den LKW Typ A $R_H=7.50m$ ausgelegt. Bei einer Verbreiterung der Zufahrt im Einmündungsbereich auch für den Typ B $R_H 9.05m$ befahrbar.

Der Zufahrtsweg für das Gebiet Flühügel Nord dient zur Erschliessung von total sechs geplanten Wohneinheiten gemäss Richtprojekt. Die Länge zwischen den beiden Ausweichstellen PW/PW beträgt 70m.

Der bestehende Zufahrtsweg genügt mit einer bestehenden, z.T. eingewachsenen, Breite von 2.20m-2.40m nicht der Norm und ist für den Begegnungsfall PW/Fahrrad auf die ganze Länge auf 3m Breite herzustellen. Der Ausbau kann sich auf das Bankett beschränken und an die Topographie angepasst, einseitig oder beidseitig erfolgen. Ein späterer Ausbau der Wohneinheiten ist nicht zu erwarten, da keine weitere Fläche über diesen Zufahrtsweg erschlossen werden kann und der Baubereich mit der maximalen Gesamtgeschossfläche begrenzt ist.

Die Sicherheit gemäss §113 BauG wird infolge der Mehrbelastung nicht erheblich gestört, sofern ein Kreuzen im Einfahrtsbereich sichergestellt wird.

Die Kreuzungsstelle ist dabei bis in die Parzelle 708 hinein zu führen, wodurch auch das Kreuzen LKW/PW ermöglicht wird, allerdings ist dabei links zu kreuzen. Bei den Verkehrsteilnehmern handelt es sich um die Bewohner und Besucher dieser Parzelle und eine weitere Nutzung für Dritte ist auszuschliessen.

Die Kehrriichtabfuhr erfolgt für das bestehende Einfamilienhaus am Eingang zur Industriestrasse. Das Abfallreglement der Gemeinde Würenlos sieht vor, dass Sackstrassen ohne ausreichenden Wendepplatz und Strassen, welche mit dem Sammelfahrzeug nur schwer befahren werden können, nicht mit dem Sammelfahrzeug bedient werden. Für nicht bediente Liegenschaften bestimmt der Gemeinderat den Bereitstellungsort für die Kehrriichtabfuhr. Für die vorgesehenen Wohneinheiten ist die bereits heute praktizierte Lösung zumutbar.

Für weitere Anlieferungen, wie z.B. Zügelwagen, können ca. 8m lange LKW mit Rangieren im Vorplatzbereich wenden. Da die zukünftige Einfahrt der Tiefgarage zusammen mit dem Bauprojekt entwickelt werden soll, ist es zweckmässig den definitiven Standort der Wendeanlage erst mit dem Bauprojekt nachzuweisen.

In Bezug auf die Realisierung des Bauvorhabens, resp. für die Dauer der Bauarbeiten, genügt die heutige Zufahrt den Beanspruchungen nicht. Entweder ist analog der Bauzufahrt Flühügel eine separate Baupiste zu erstellen oder die bestehende Zufahrt durch eine Bauzufahrt zu ersetzen, welche nach Abschluss der Bauarbeiten wieder entsprechend dem heutigen Ausbaustandard neu erstellt, resp. nachgebaut wird.

Die Fussgängererschliessung ist hauptsächlich via Verbindungstreppe zur K275, in Richtung Dorfzentrum, zu erwarten resp. sichergestellt. Der vorhandene Fussweg ist im Situationsplan als Orientierungsinhalt aufgeführt. Der weiterführende Anschluss an die interne Fusswegeverbindung der Bebauung in Richtung Bahnhof ist als Genehmigungsinhalt vorgesehen.

Die Kantonale Radroute R520 verläuft nördlich des GP Perimeters auf der Land- und Industriestrasse und erschliesst somit den Planperimeter. Die Erschliessungsstrasse quert im Anschlussbereich der Industriestrasse diese Kantonale Radroute. Die Anhaltesichtweiten sind mit rund 33m bei 1-2% Gefälle und 30m bei 4-5% Steigung eingehalten. Die bestehende Markierung im Bereich der Radwegquerung ist mittels Randmarkierung gut gezeichnet und die Vortrittsverhältnisse sowohl beim Radweg wie bei der Einfahrt auf die Fahrbahn der Industriestrasse signalisiert.

Mögliche Verbesserungen der Verkehrssicherheit könnte die zusätzliche Markierung eines Radwegsymbols mit beidseitigen Richtungspfeilen, im Kreuzungsbereich des Radweges mit der Erschliessungsstrasse sein, so dass speziell für vom Kreisel her in die Erschliessungsstrasse abbiegenden Fahrzeuge klar ersichtlich wird, dass der Radweg in beiden Richtungen befahren wird.

Weiter besteht die Möglichkeit das Signal „kein Vortritt“ durch ein „Stop“ Signal zu ersetzen oder längs der Fahrbahn, im Zwischenbereich zum Radweg, eine leichte Rampe anzuordnen.

Weiter sollte sichergestellt werden, dass innerhalb der Sichtzone keine weiteren Pflanzungen erfolgen oder Wahlplakate aufgestellt werden.

Das Ziel ist es, durch eine minimale Anpassung der Zufahrtsstrasse, die sich schonend in die Landschaftsschutzzone einzufügen hat, die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 708 sicherzustellen. Die notwendige Verbreiterung der Erschliessungsstrasse (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) soll vertraglich gesichert werden.

4.9 Lärm

Im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können. Nordöstlich der Brunnenstube sind die Flächen als lärmvorbelastet (Empfindlichkeitsstufe III) deklariert. Für die übrigen Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

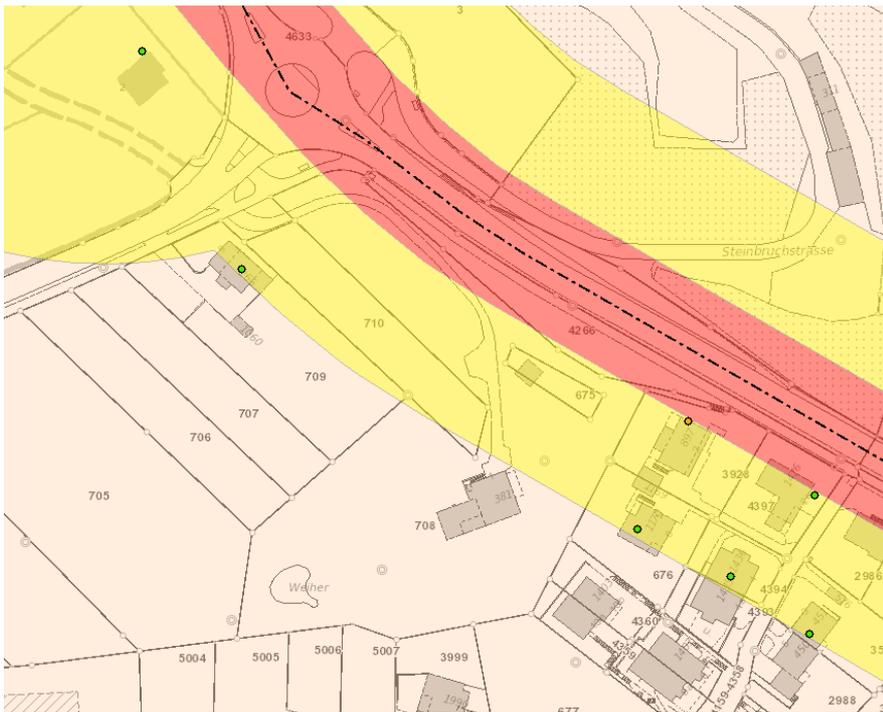


Abb. 11: Strassenlärm agis 2014 (Grobkataster gelb=kritisch ES II, rot= kritisch ESIII)

Die nächstgelegene Zählstelle Nr. 1555 hat einen Abstand zum bestehenden Wohnhaus von rund 140m und weist einen durchschnittlichen Tagesverkehr von 10.446 Fahrzeugen für das Jahr 2009 aus. Hochgerechnet werden eine Belastung von 11.533 Fahrzeugen und ein gleichbleibender Lastwagenanteil von 4.9% angenommen.

Mit dem kantonalen Überprüfungstool (Geschwindigkeit 50km/h, kleinster Abstand zur Strassenachse 25m) ergeben sich folgende Lärmwerte Strassenverkehrslärm für eine Überprüfung in der

Ebene von: tags 62 dBA, nachts 55 dBA. Für die Empfindlichkeitsstufe II müssten die Planungswerte von tags 55 dBA und nachts 45 dBA eingehalten werden.

Die Überprüfung inkl. der Topographie, an mehreren Empfangspunkten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Böschung aus bepflanzten Betonsteinen und Gehölzen erfolgte deshalb mit dem Programm Slip. Die Werte können mit einem Abstand von 4m zur vorhandenen Parzelle Brunnenstube im EG gut und im 1. OG gerade eingehalten werden.

Die maximale ermittelte Überschreitung beträgt für das 2. OG tags 2.6 und nachts 3 dBA. Für das 2. OG können sowohl für einen 4m, als auch im überprüften Abstand von 6m die Grenzwerte mit einer Lärmschutzwand von 1.40m an der Parzellengrenze zur Strassenböschung eingehalten werden. Dabei ist eine Wand auf der Länge der neuen Bebauung ausreichend. Im Sinne der Einbindung in die Umgebung sollte jedoch möglichst auf einen Lärmschutzzaun verzichtet werden. Soweit möglich, sind geeignete Massnahmen der Lärmarchitektur, resp. am Gebäude umzusetzen. Es ist anzunehmen, dass die Grenzwerte bereits mit der vorgesehenen Sanierung der Landstrasse, inkl. Einbau eines „Flüsterbelages“ eingehalten werden können. Die zeitliche Umsetzung der Kantonsstrassensanierung ist jedoch noch nicht definitiv.

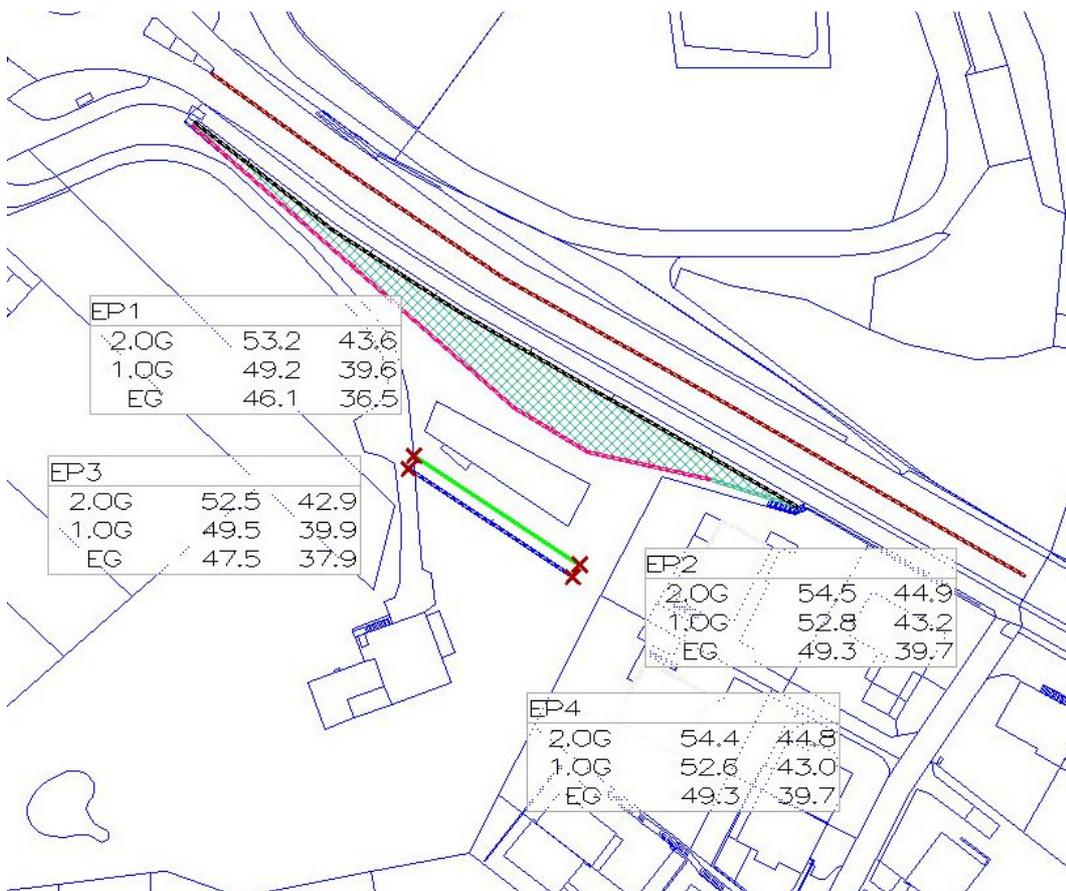


Abb. 12: Lärmüberprüfung mit Wand (pink), Höhe 1.40m, Minikus Vogt & Partner 2015

Der Lärmschutz kann mit der Wand erbracht werden. Aus ästhetischer Sicht sollte jedoch möglichst auf eine Lärmschutzwand zu verzichten werden.

Die zuständige kantonale Behörde kann für kleine Teile Ausnahmen gestatten. Gemäss abschliessendem kantonalem Vorprüfungsbericht vom 13. März 2017 sind die Anforderungen für das 2. Obergeschoss erfüllt, um nach Art. 30 LSV eine Ausnahme zur Einhaltung der Planungswerte zu gewähren. Die Immissionsgrenzwerte können in sämtlichen lärmempfindlichen Punkten eingehalten. Die Sondernutzungsvorschriften wurden entsprechend der kantonalen Beurteilung angepasst.

Die südliche Parzellengrenze Nr. 708 befindet sich rund 150m von der SBB-Linie entfernt. Der Emissionsplan 2015 (Stand 2014) weist für Würenlos die Lärmwerte 74.2 dBA (tags) und 62.1 (nachts) aus. Die Planungswerte können für eine Überprüfung in der Ebene mit tags 52 dBA und nachts 40 dBA gut eingehalten werden. Auf eine weitere Untersuchung wurde deshalb verzichtet.

Das neue Betriebsreglement des Flughafens Zürich ist noch nicht definitiv festgelegt.

Mit der Anpassung der Lärmschutzverordnung, rechtskräftig ab Februar 2015, wird die Zulässigkeit von Bebauungen betroffener Flächen erweitert. Die Flächen des Flühügels sind bereits eingezont. Allfällige spezielle Lärmschutzmassnahmen (Schutz der Wohn- und Schlafzimmer gegen Lärm, lüftbare Schlafzimmer, etc.) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4.10 Gebäude- und Gehölzbestand

Das bestehende Wohnhaus Geb.- Nr. 381, Baujahr 1939 ist von einem grosszügigen ovalen Garten mit zentraler Wiesenfläche umgeben. An den Rändern finden sich Gartensträucher und einzelne Grossgehölze, u.a. zwei Pappeln. Nördlich und östlich stehen Baumgruppen, vorherrschend aus Kiefern und Birken. Das Haus soll vorerst weiterhin bewohnt bleiben.

Der westliche Gartenteil, Landwirtschaftszone überlagert mit der Landschaftsschutzzone ist gemäss §26 BNO gesichert. Die Landschaftsschutzzone dient hier der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.



Abb. 13, 14: Bestehendes Wohnhaus mit Garten

An der südlichen Gebäudegrenze blickt man über die bestehenden Nachbarhäuser bei entsprechender Sicht auf das Limmattal.



Abb. 15: Südliche Nachbarhäuser

4.11 Archäologie

Aktenkundige archäologische Fundstellen sind gemäss kantonaler Stellungnahme nicht bekannt. Der Perimeter betrifft jedoch eine archäologische Verdachtsfläche. Erdbewegungen und Bodeneingriffe im Gestaltungsplanperimeter sind der Kantonsarchäologie spätestens vier Wochen im Voraus zu melden.

5 Bebauungsstudie

Menzi Bürgler Architekten, Zürich, wurden von der Bauherrschaft beauftragt eine Bebauungsstudie zu erarbeiten. Dabei standen u.a. folgende Aufgaben im Vordergrund:

- vorerst Erhalt des bestehenden Gebäudes
- Untersuchung einer Bebauungsentwicklung in Etappen
- optimal ausgenutzte Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Kretenlage, landschaftlichen Einbindung und der vorhandenen Gartenanlage

Die Architekten schlagen folgende Bebauung vor:



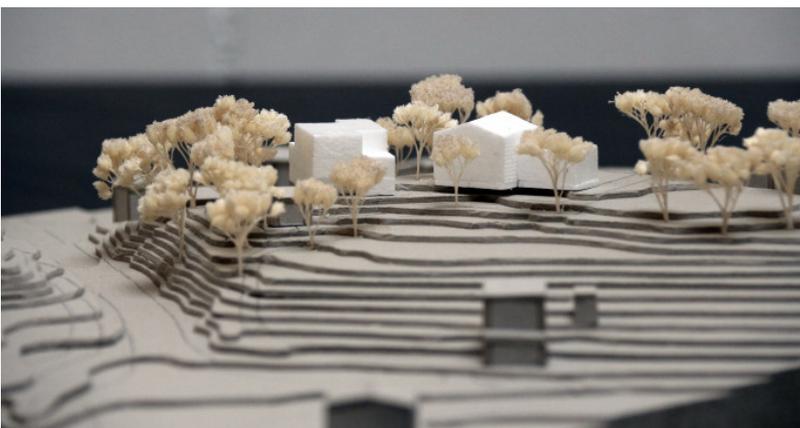
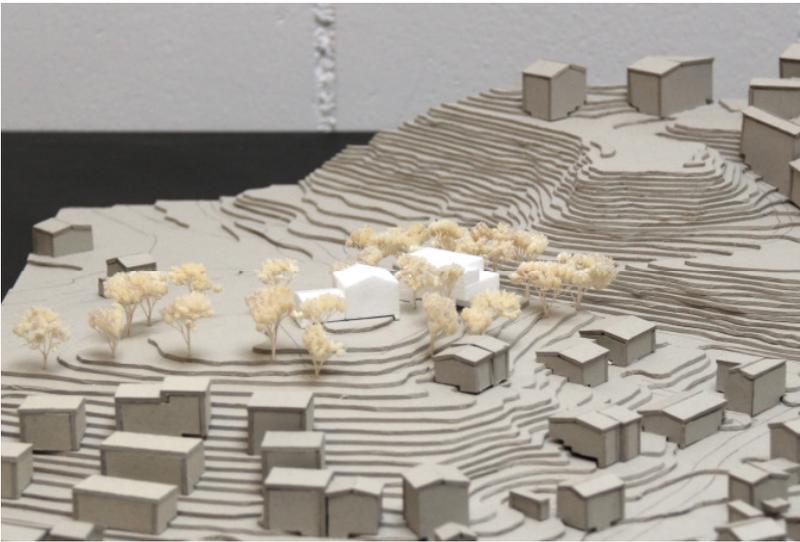
Abb. 16: Ausschnitt Machbarkeitsstudie, Schwarzplan, Menzi Bürgler Architekten

Da die Bausubstanz des bewohnten Bestandsgebäudes in einem guten Zustand ist, soll es bis auf weiteres erhalten bleiben.

Auf dem nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 708 kann bereits ein neues Gebäude parallel der vorhandenen Inselparzelle im notwendigen Grenz- und Lärmschutzabstand gegenüber der Kantonsstrasse erstellt werden. Das bestehende Wohnhaus kann zeitlich unabhängig umgebaut,

aber auch abgebrochen und in ähnlicher Lage ein weiteres Haus erstellt werden. Das Konzept ist jedoch so flexibel, dass eine Etappierung ebenfalls in umgekehrter Reihenfolge oder eine gleichzeitige Bebauung möglich ist.

Die Gebäude sind in ihrer Ausrichtung so angeordnet, dass eine fächerartige Aufweitung gegenüber dem südlichen, zusammenhängenden Freiraum mit Fernblick entsteht und attraktive und vielfältige nutzbare Umgebungsflächen als private und gemeinschaftliche Binnen- und Aussenräume ermöglicht werden. Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich am Bestand. Mit relativ wenig Neuversiegelung kann durch die Gebäudeanordnung die vorhandene Grundstückszufahrt ergänzt werden. Kompakte gemeinschaftliche Parkieranlagen und Erschliessungskerne der Gebäude tragen zu allseitig sinnvollen Grundrissgestaltungen und Wohnungsgrößen bei. (vgl. auch Machbarkeitsstudie)



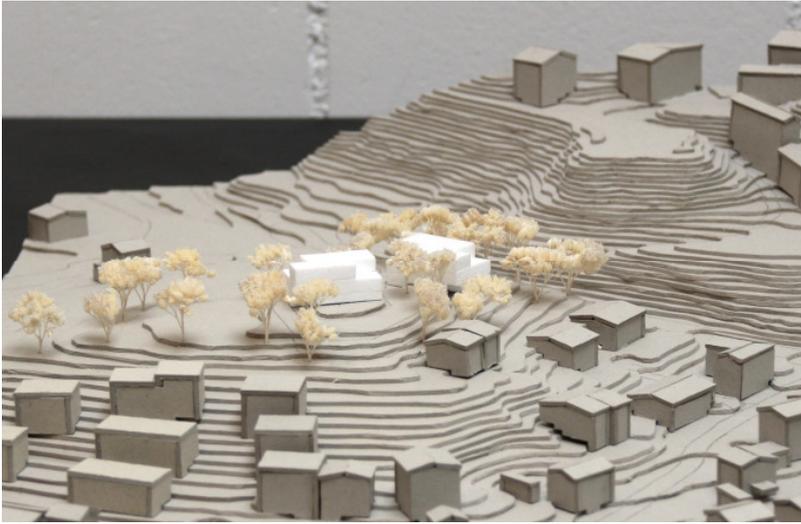


Abb. 17, 18, 19: Modellfotos Ansichten Süd und Ansicht Nord, Menzi Bürgler Architekten

Der Gestaltungsplan soll die in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Gestaltungsqualitäten sichern.

6 Planungsziele und Konzeption des Gestaltungsplans

6.1 Baufelder

Die Baufelder tragen dazu bei, dass die südliche Gartenwiese in einer gegenüber der Regelbauweise grösseren Fläche gesichert werden kann. Zugunsten einer sinnvollen Lärmarchitektur gegenüber der Kantonsstrasse und einer freiraumbezogenen Grundrissgestaltung insbesondere in Richtung Süd- / Südost wird der allfällige grosse Grenzabstand parallel der Parzellen Nrn. 3928, 676 und 4360 hingegen von 8m auf 6m reduziert, zumal die Häuser der benachbarten Liegenschaft in der E2 Zone tiefer am Hang platziert sind. (vgl. auch Abb. 15) Wird die südwestliche Gebäudeseite des östlichen neuen Gebäudes im Bauprojekt jedoch als Hauptwohnseite bestimmt, so profitiert die Nachbarschaft von einem grösseren Grenzabstand (6m anstatt 4m).

Gegenüber der Einfahrtsseite der Industriestrasse muss die Vorfahrt nachgewiesen werden. Die mögliche Neubebauung orientiert sich an dem topographischen Plateau, der bestehenden Zufahrt und dem vorhandenen Wohnhaus. Somit lässt sich eine neue Überbauung sorgsam auf der Höhenkuppe einpassen. Die Zonenvorschriften bzgl. Referenzprojekt und Gebäudeausrichtungen verunmöglichen, dass das westliche Gebäude mit der Längsseite quer zum Hang vorgesehen wird. Die Drehung und Anordnung der beiden Baukörper hat somit einen „Ensemblecharakter“ und schafft die Voraussetzungen für einen grossräumigen Binnenfreiraum zwischen den beiden Häusern.

Eine sich wesentlich über der Erdoberfläche befindliche Baute wird als Hochbaute bezeichnet.

6.2 Ausnützung, Wohnungsangebot

Die erhobene Ausnützung der Machbarkeitsstudie hat eine solche von 0.54 ergeben.

Es wurde hier jeweils von rund 600 qm Geschossfläche je Neubau ausgegangen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der grosszügige, bereits bestehende Gartenbereich ausserhalb der Bauzone 2.239qm beträgt und an die Ausnützung nicht angerechnet wird.

Der Gestaltungsplan legt in Anlehnung an das Referenzprojekt eine Ausnützung von 0.55 fest.

Im Sinne eines angemessenen Wohnungsangebotes auf dem bestehenden Grundstück wird bestimmt, dass für Neubauten mindestens je zwei Wohneinheiten pro Baukörper zu erstellen sind.

Die Machbarkeitsstudie als Referenzprojekt zeigt auf, wie eine mögliche Grundrissabwicklung realisiert werden kann.

6.3 Dachgestaltung

Im Sinne einer angemessenen Ausnutzung, zweckmässigen (Dach-)Terrassen auf der Parzelle Nr. 708 und einer sensiblen Erscheinung des weithin sichtbaren Moränenhügels wird eine Flachdachbebauung oder eine Ausführung als einfaches Satteldach in Anlehnung an das Bestandsgebäude festgelegt.

6.4 Klein- und Anbauten

Das Referenzprojekt sieht keine Klein- und Anbauten vor. Gemäss Sondernutzungsvorschriften sind solche jedoch nach einem einheitlichen Konzept in den Baubereichen zulässig. Weitere Bestimmungen hierzu unterliegen der BNO der Gemeinde Würenlos, resp. den allgemeinen Bauvorschriften.

6.5 Architektur und Ortsbild

Der Gestaltungsplan legt verschiedene Randbedingungen fest, welche u.a. dazu beitragen sollen dem Ortsbild am Ortseingang des Flühügel Nordost gerecht zu werden, wie u.a.:

- Spezielle Nachweisforderung des Bauprojektes bzgl. Einsehbarkeit, Blickbeziehung, Materialisierung, Farbgebung
- Einreichung eines Modells
- Machbarkeitsstudie als Referenzprojekt
- maximale Geschosszahl von drei Geschossen ohne Attika und Vorgaben Sockelgeschoss
- max. Gebäudehöhe von 11m und ebenerdiges EG Geschoss
- gemeinschaftliche Vorfahrt und Freiraumflächen

Es dürfen maximal drei Vollgeschosse für die Hauptwohnnutzung ohne ein zusätzliches Attikageschoss realisiert werden. Auf der Nordseite des westlichen Gebäudes (bestehend oder neu) ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

Dieses ergibt sich aus der bestehenden Topographie des Zufahrtsbereiches. Das Unter-, resp. Sockelgeschoss ragt bereits jetzt mehr als 80cm aus dem massgebenden Terrain heraus. Diese Option soll auch zukünftig ermöglicht wird.

6.6 Erschliessung und Parkierung

Die vorhandene Erschliessung muss für die neue Bebauung genutzt werden. In Kap. 4.8. sind die technischen Randbedingungen und landschaftlichen Einbindungen erläutert. Erforderliche Parkierungsanlagen für die Bewohner der Neubauten sind unterirdisch und gebündelt anzuordnen. Die Sondernutzungsvorschriften legen die Vorgaben eigentümer- und rechtsverbindlich fest. Besucherparkplätze sind oberirdisch auf dem Vorplatz vorgesehen. Der Vorfahrtsbereich als „Auftakt“ der Bebauung Flühügel Nordost muss der Bedeutung entsprechend gestaltet werden und eine Wendemöglichkeit sicherstellen. Fusswege für die Bewohner und Besucher sind u.a. zum Bahnhof nachzuweisen.

Die bereits vorhandene Fusswegeverbindung ist im Situationsplan in violett als „Erschliessungsfläche Weg“ dargestellt. Dies ist die direkte und umwegfreie Verbindung. Die grundbuchrechtliche Sicherung muss vor Baubeginn vorliegen. Eine weiter östlich liegende Fusswegeverbindung kann nicht gesichert werden.

Garagen und Abstellplätze sind möglichst so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind möglichst zu trennen. Das Referenzprojekt wurde dementsprechend ausgearbeitet.

Die Parkplatzanzahl wird in der Gemeinde Würenlos über die Bauverordnung und die VSS Norm bestimmt. Demnach können pro 100qm BGF oder je Wohnung 1 Parkplatz plus Besucherparkierung verlangt werden. Das Referenzprojekt zeigt auf, dass die notwendigen Parkplätze inkl. Besucherparkplätze, auf der Parzelle nachgewiesen werden können.

Veloparkplätze sind in der Nähe der Hauseingänge und in den Untergeschossen vorzusehen.

6.7 Freiraum

Nebst der topographischen Analyse ist der Machbarkeitsstudie als Grundlage des Gestaltungsplans eine Gehölzaufnahme vor Ort vorausgegangen. Im Übergang zur Nichtbauzone und Landschaftsschutzzone wurde der Baubereich dementsprechend eng gewählt und die Vorgaben im Sinne des Landschaftsschutz und -bildes formuliert.

Der landschaftlich sensiblen Lage wird ebenfalls mit umfangreichen Vorschriften zum Freiraum (u.a. Umgebungsplan einer qualifizierten Fachperson, gemeinschaftliche Freiraumzone, Berücksichtigung der Baumwiese, Bestandsgehölze und parkähnlichen Anlage, Vorschriften zu Einfriedungen, sensible Beleuchtung) Rechnung getragen.

Das Referenzprojekt zeigt den Aussenraum bereits in einem Vertiefungsschritt auf und dient ebenfalls als Beurteilungsgrundlage eines Baugesuches.

6.8 Umwelt und Ökologie

Die Überprüfung der Lärmbelange ist in Kap. 4.9 erläutert. Der zulässige Baubereich für den gesetzlichen Lärmschutz gegenüber der Kantonsstrasse fällt mit dem zonengemässen Grenzabstand zusammen. Der notwendige minimale Abstand gegen Nordost ermöglicht jedoch ebenfalls sinnvolle Grundrissgestaltungen in Richtung Süd, Südost und Südwest als Hauptwohnseiten. Der Nachweis der Lärmarchitektur hat mit dem Baugesuch zu erfolgen.

Gemeinsame Entsorgungsanlagen lassen sich zweckmässig an der bereits vorhandenen Erschliessung und Eingangsseite und unterhalb der Liegenschaft anordnen. Als Energiestandard wird Minergie vorgeschrieben.

Die Gartenwiese bleibt erhalten und wird in der Freiraumkonzeption fortgesetzt.

7 Abweichung von der Grundordnung

Entgegen der Regelbauweise sind mit einer Neubebauung keine Einfamilienhäuser mehr zulässig. Stattdessen sind im Gestaltungsplanperimeter je neuer Hauptbaute an dieser landschaftlich speziellen Lage in bahnhofs- und zentrumsnähe mindestens je zwei Wohneinheiten zu erstellen.

Für das bestehende Wohnhaus kann die Besitzstandgarantie angewendet werden. So kann es auch weiterhin als Einfamilienhaus genutzt werden, bis an ähnlicher Lage eine Neubaute errichtet wird.

Die Baufelder ersetzen die Grenzabstände, so dass gegenüber den südöstlichen Nachbarparzellen ein Abstand von 6m gegenüber 8m der BNO möglich ist. Wenn die Hauptwohnseite in Anlehnung an das Richtprojekt gegen Südwesten ausgerichtet ist, profitiert die Nachbarschaft von einem grösseren Grenzabstand (6m anstatt 4m). Im Süden wird die Bebauungsausdehnung im Sinne der Gartenwiese deutlich eingeschränkt und verkleinert und gegenüber der Parzelle Brunnenstube bleibt der zonengemässe Grenzabstand erhalten.

Die Ausnützung der Regelbauweise beträgt 0.45. Ausgenommen von der anrechenbaren Grundstücksfläche ist der grosszügige, bereits als Garten genutzte Flächenanteil von rund 2.239qm. Der Gestaltungsplan lässt eine solche von 0.55 zu um eine moderate Verdichtung in Bahnhofsnähe zu ermöglichen. Mit einer angemessenen Ausnützung und kompakten Baukörpern mit gemeinschaftlichen Anlagen können mehr Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. 708 geschaffen werden.

Entgegen der Regelbauweise von zwei Vollgeschossen sind drei Vollgeschosse ohne ein zusätzliches Attikageschoss zulässig. An das oberste Geschoss werden für eine Einbindung in den Landschaftsraum jedoch besondere Anforderungen (wie z.B. volumetrische Ausschnitte; vgl. Referenzprojekt) gestellt. Ebenso an die Einbindung des Erdgeschosses in das bestehende Terrain.

Die maximale Firsthöhe von 11.00m ersetzt die maximale Firsthöhe der Regelbauweise von 10.70m allerdings nur minim. Ein zusätzliches Geschoss als erhöhtes Unter-, resp. Sockelgeschoss ist aufgrund der topographischen Lage des relativ steilen Vorfahrtsbereiches und einer zweckmässigen Garagenlösung nur auf der Nordseite der westlichen Wohnbaute, in Anlehnung an die bestehende Situation, zulässig.

Mit dem vorgesehenen südlichen, resp. südwestlichen Freiraum kann eine parkähnliche Grünfläche geschaffen und eine kompakte Bebauung ermöglicht werden. Für diese kompakte Bebauung ist es daher angezeigt, die sonst auf einer grösseren Grundfläche zulässigen Wohnbauten, auf kleinerer Fläche, mit für den Standort angemessenen Anzahl Wohneinheiten zuzulassen.

8 Mitwirkung

Vom 19. August bis 19. September 2016 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es wurde eine Sammelmitwirkung von neun benachbarten Personen eingereicht.

Der Gemeinderat hat über die Mitwirkungseingaben entschieden. Der Mitwirkungsbericht wurde erstellt.

9 Terminprogramm

Das weitere Vorgehen bis zur Rechtssetzung des Gestaltungsplanes sieht wie folgt aus:

Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	erfolgt
evtl. Bereinigung	erfolgt
Einwendungsverfahren	nach Programm Gemeinderat
Bereinigung Einsprachen	nach Programm Gemeinderat
Beschluss Gemeinderat	nach Programm Gemeinderat
Genehmigung Departement	nach Programm Departement

Wettingen, April 2017

MINIKUS VOGT & PARTNER AG