

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

3. September 2014

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.68-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Würenlos
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Gatterächer"

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Änderung Erschliessungsplan "Gatterächer" und Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" (Situationsplan)
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV)
- Lärmgutachten Aussenlärm
- Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV)
- Bebauungsplan

1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen

Das Gebiet Gatterächer ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan aus dem Jahr 2007. Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Gebiet einen Gestaltungsplan zu erstellen, um die vorhandenen Baulandreserven im Sinne einer qualitativen Verdichtung und eines einheitlichen Erscheinungsbilds entwickeln zu können. Als Grundlage wurde eine Bebauungsstudie durch ein Architekturbüro erarbeitet.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 9. April 2014 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern. Diese ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 BauV).

3.1 Grundsätzliche Bemerkungen

Rechtlich sind die Vorgaben der Sondernutzungsplanpflicht gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit dem Erschliessungsplan von 2007 erfüllt. Die Bebauungsstudien und die darauf basierende Erarbeitung eines Gestaltungsplans stärkt darüber hinaus die Zielsetzung der haushälterischen Nutzung des Bodens und der anzustrebenden Innenentwicklung, was als positiv zu bewerten ist.

3.2 Städtebau

Bei der Anordnung der Gebäude ist die Ausgangslage aufgrund des bestehenden Erschliessungsplans nicht frei. Die Baufelder und die Festlegungen in den dazugehörigen Gestaltungsplanvorschriften sind aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung insgesamt zielführend. Die vorgesehene Reihenhaustypologie vermag zu überzeugen. Das zugrunde liegende Bebauungskonzept ist von guter Qualität.

Ein Nachteil ist, dass die Bebauung aufgrund der definierten Strassenführung nur wenig dicht ist. Andererseits sind die öffentlichen Freiräume relativ grosszügig. Dies führt dazu, dass deren Charakteristik und Gliederung sehr genau definiert werden muss, um die Qualität der Siedlungsanlage kontrollieren zu können.

Gemäss Bebauungsplan funktioniert die Gliederung der Aussenräume relativ gut. Die Parkplätze sind kompakt zusammengefasst. Die öffentlichen Freiräume sind zwischen den Gartenmauern aufgespannt und nutzungs offen.

Der Gestaltungsplan legt das Referenzprojekt als Vorlage in den wesentlichen Belangen verbindlich fest, lässt aber gleichzeitig trotzdem einen gewissen Spielraum offen. Es wird unterschieden zwischen Vorzone gemeinschaftlich und Gartenhöfe/Eingänge. Die gemeinschaftlichen Vorzonen sind als Bereich für Spielen, Aufenthalt und Besucherparkierung auszugestalten. Diese Zone ist strassenniveaugleich zu erstellen. Einzelne Besucherparkplätze (nur in den dafür ausgeschiedenen Bereichen) haben sich der Bepflanzung unterzuordnen.

Die Gartenhöfe/Eingänge bezeichnen den Bereich für die Hauseingänge, Gärten, Höfe, Schöpfe usw. Parkieren ist in dieser Zone nicht zulässig. Diese Vorzone ist nach einem einheitlichen System einzufassen. Diese müssen raumwirksam erfolgen (Hecken oder Mauern). Dem Gemeinderat obliegt die gestalterische Beurteilung und Genehmigung im Einzelfall.

In der Vorzone Gärten (Baufeld C) sind Klein- und Anbauten nicht zulässig.

Grundsätzlich ermöglichen die Festlegungen bezüglich Aussenraum einen wertvollen Freiraum für die Überbauung. Die Qualität hängt jedoch wesentlich von der konkreten Umsetzung im Baubewilligungsverfahren ab. Sachgerecht ist die Vorgabe in § 17 SNV, dass ein Umgebungsplan einzureichen ist, welcher das zusammenhängende Erscheinungsbild und die Konkretisierung der Vorgaben aufzeigen muss. Er unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Gemäss Planungsbericht gilt im Gebiet Tempo 30. Es wird auch erläutert, dass die Einführung einer Spielstrasse respektive Begegnungszone geprüft wird. Der Entscheid soll jedoch später gefällt werden.

Das vorgesehene Trottoir südlich des Baufelds A sollte hinterfragt werden. Wir empfehlen, die Strasse im Mischverkehr auszugestalten. Dies wäre für den Strassenring mit Wohnstrassencharakter unterstützend und zweckmässig. Dementsprechend könnte die Fussgängerfläche ohne Probleme der gemeinschaftlichen Vorzone vor dem Baufeld A zugewiesen und entsprechend ausgestaltet werden. Der Gestaltungsplan lässt beide Optionen offen. Dies ist nicht optimal, jedoch vertretbar. Für die Qualität der Bebauung beziehungsweise des Aussenraums wäre die Ausgestaltung einer echten Mischfläche von grossem Vorteil.

Die Bebauungsstudie hat für die Baufelder A und C eine deutliche Verdichtung vorgegeben. Dies wird im Gestaltungsplan übernommen. Für die Baufelder B und D hat die Bebauungsstudie die Typologie von Einfamilienhäusern vorgesehen. Mindestwohneinheiten werden nicht vorgegeben. Es ist eine max. Ausnutzung von 0,5 zulässig. Die kantonale Empfehlung, für die Baufelder minimale Anzahl Wohneinheiten (mindestens 4 bis 5 Wohneinheiten) vorzuschreiben, wird von der Gemeinde nicht übernommen. Dies liegt in ihrem Ermessen.

Verschiedene Sondernutzungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Qualitätssicherung der Bauten. Sie sind jedoch recht allgemein gehalten ("ansprechende Gesamtwirkung", "attraktive und zeitgemässe Bebauung" usw.). Grundsätzlich geben sie dem Gemeinderat jedoch genügend Rechtsgrundlage, eine gute Architektur sicherzustellen.

Der Bereich der Tiefbauten (Tiefgarage) ist im Gestaltungsplan festgelegt. Zum Teil steht er jedoch im Spannungsfeld zur Lage von Hochstammbäumen. Hier ist es im Baubewilligungsverfahren nötig, spätestens mit dem Umgebungsplan die Sicherstellung (technischer Nachweis) der festgelegten Begrünung zu beurteilen. Grundsätzlich zweckmässiger wäre es gewesen, dies bereits im Gestaltungsplan sicherzustellen.

Der Gestaltungsplan enthält gesamthaft wertvolle Vorgaben bezüglich einer guten Überbauung und einer sachgerechten Umgebungsgestaltung. Er ermöglicht andererseits einen recht hohen Spielraum. Damit ist der Gemeinderat stark gefordert, im Baubewilligungsverfahren die Qualitäten auch einzufordern.

Gesamthaft können damit die Anforderungen von § 21 BauG erfüllt werden.

3.3 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept bleibt im Wesentlichen unverändert. Der Planperimeter liegt abseits von Kantonsstrassen, stösst jedoch an der SBB-Furtalbahnlinie. Im kantonalen Richtplan ist als Vororientierung ein Doppelspurausbau eingetragen.

Laut Abklärungen seitens Sektion öffentlicher Verkehr tangiert der Planinhalt den Doppelspurausbau nicht. Die Festsetzungen im neuen Sondernutzungsplan tangieren auch keine wichtigen Belange der kantonalen Verkehrsplanung.

Die Parkierung für die Baufelder A und C hat unterirdisch zu erfolgen. Dafür wurde ein separates Baufeld ausgeschieden. Die Zufahrt erfolgt im Bereich, welcher im Situationsplan eingezeichnet wurde. Im Baugesuch ist die Sicherstellung der Sichtzonen aufzuzeigen (§ 16 SNV).

Für die Baufelder B und D sind die erforderlichen Abstellplätze auf den privaten Grundstücken oder in der Unterniveaugarage der benachbarten Baufelder vorzusehen. Die als Umgebungsfläche ausgewiesene Zone darf nicht für eine Parkierung beansprucht werden. Die Parkierung ist wenn möglich je Parzelle zusammen zu fassen.

Für die Wohnnutzung sind in der Nähe der Gebäudeeingänge attraktive und gedeckte Veloabstellplätze bereit zu stellen.

3.4 Lärm

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Eisenbahnlinie Oerlikon Nord–Wettingen–Gruemet der SBB (DfA-Linie 703.0) und befindet sich in einer Zone der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Im Erschliessungsplan "Gatterächer", welcher am 14. März 2007 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie als zwingender Bestandteil der Erschliessungsinfrastruktur festgelegt. Wie im benachbarten Planungsgebiet "Gatterächer West" soll nun versucht werden, mit planerischen und/oder gestalterischen Massnahmen Voraussetzungen zu schaffen, um auf den Bau der Lärmschutzwand verzichten zu können.

Wir erachten das Planungsgebiet im Sinne von Art. 19 RPG als nicht erschlossen. Demzufolge darf das Gebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 30 Lärmschutzverordnung, LSV). Für kleine Teile kann die kantonale Behörde Ausnahmen gestatten (§ 25 Abs. 2 EG UWR¹).

Im Lärmgutachten der Grolimund + Partner AG, Zürich vom 3. Mai 2012 wird ausgewiesen, dass auf der nördlichen eisenbahnzugewandten Baulinie des Baufelds A die PW der ES II um bis zu 9 dB(A) überschritten sind. In den restlichen Baufeldern B, C und D können die PW auch ohne Berücksichtigung einer allfälligen Bebauung des Baufelds A eingehalten werden.

Es wird aufgezeigt, dass mit Lichthöfen zwischen den einzelnen Zimmern lärmgeschützte Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden können, bei denen die Planungswerte eingehalten werden können. In den Sondernutzungsvorschriften wird in § 14 Abs. 2 festgelegt, dass im Baufeld A Bauten entlang der SBB-Linie so zu erstellen sind, dass folgende Bedingungen eingehalten werden:

- a) Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen mindestens ein Lüftungsfenster aufweisen, bei dem die Schallpegeldifferenz zur Bahnlinie ≥ 20 dBA beträgt.
- b) Der Schallschutz der Aussenbauteile, bei denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, muss die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 erfüllen.

Die Einhaltung dieser Vorschriften ist im Baugesuch nachzuweisen. Mittels eines Schallschutznachweises ist die Umsetzung der Schallschutzanforderungen aufzuzeigen (vgl. Art. 32 LSV und SIA-Norm 181) und vor Bezug der Bauten hat die Bauherrschaft ein unabhängiges Lärmgutachten zu erstellen, welches prüft, ob die getroffenen Schallschutzmassnahmen die Anforderungen erfüllen.

¹ Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer

Mit der Festlegung der Dämpfung von ≥ 20 dBA ist gewährleistet, dass bei den Lüftungsfenstern die PW der ES II eingehalten werden.

§ 14 Abs. 5 SNV legt fest, dass bei grösseren Glasflächen wenn möglich eine Oberfläche mit Struktur und reflexionsarmes Glas zu verwenden ist. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass der Aspekt einer möglichst schallabsorbierenden Fassade berücksichtigt wird. Damit sollen mögliche Reflexionen auf die gegenüberliegende Seite möglichst vermieden werden.

Die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz werden damit eingehalten.

Störfall

Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013 (www.ara.admin.ch > Themen > Raumordnung und Raumplanung > Siedlung > Störfallvorsorge) befindet sich das Gestaltungsplangebiet im Konsultationsbereich (= 100 m) der Bahn.

In den Sondernutzungsvorschriften wurde deshalb ein Paragraph bezüglich Störfallvorsorge aufgenommen (§ 18 Abs. 6 SNV). Damit werden die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

3.5 Sondernutzungsvorschriften

3.5.1 Anwendbares Recht

Die Gemeinde hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB) angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

3.5.2 Sondernutzungsvorschriften

Die Sondernutzungsvorschriften sind sachgerecht und unterstützen die Ziele des Gestaltungsplans.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

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

Die Planvorlage kann in der vorliegenden Form öffentlich aufgelegt werden.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner