



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament
Glarus Nord

Datum 15. April 2013
Reg.Nr. 04.05.02.01
Abteilung Gemeinderat
Person Andrea Antonietti Pfiffner
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch
Direkt 058 611 70 11

Antrag an das Gemeindeparlament i.S. Revision Überbauungsplan "Gelbi Fabrigg" Mollis

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

1. Ausgangslage

Im Jahre 2007 hat die Eternit (Schweiz) AG ein Ausschreibungsverfahren für die Arealüberbauung durchgeführt. Nach mehreren Studien von verschiedenen Bewerbern erhielt die Rutishauser Architektur AG im Jahre 2009 den Zuschlag für das weitere Vorgehen des Überbauungsplanverfahrens.

Der Überbauungsplan wurde am 03. Juni 2010 der Gemeinde Mollis eingereicht und zwei Monate später mit einer erhöhten Ausnützung an der Sitzung des Gemeinderates vom 22. Juni 2010 genehmigt. Seither wurde das Projekt durch Planer und Bauherrschaft optimiert und den Bedürfnissen des Marktes der neuen Gemeinde Glarus Nord angepasst, so dass am 05. April 2012 die Baueingabe eingereicht wurde. Bei der Baueingabe wurde festgestellt, dass verschiedene Bauten nicht dem bewilligten Überbauungsplan entsprechen und daher eine Revision des Überbauungsplanes notwendig ist. Die Baueingabe wurde in der Folge zurückgezogen, überarbeitet und neu eingereicht. Das neue Gesuch entspricht nun dem bewilligten Überbauungsplan und konnte am 20. Oktober 2012 bewilligt werden. Gleichzeitig wurde die Revision des Überbauungsplanes in die Wege geleitet und am 3. Juni 2012 bei der Gemeinde eingereicht.

Während der Mitwirkung vom 13. September bis am 04. Oktober 2012 ist eine Stellungnahme eingegangen, welche sich nicht direkt gegen den Überbauungsplan oder dessen Inhalte richtet, sondern das Verfahren bei Änderungen hinterfragt. Diese Frage konnte beantwortet werden und der Eingebere hat dies mit Mail vom 27. Oktober 2012 zur Kenntnis genommen.

Während der öffentlichen Auflage vom 13. September bis zum 15. Oktober 2012 sind keine Einsprachen eingegangen.

2. Materielles

A. Änderung des Überbauungsplanes vom 22. Juni 2010

Mit der Revision des Überbauungsplanes vom 22. Juni 2010 soll die Erstellung des zusätzlichen Mehrfamilienhauses C sowie einige weitere Projektänderungen und -anpassungen der Arealüberbauung "Gelbi Fabrigg" ermöglicht werden.

Die Revision des Überbauungsplanes baut auf der Darstellungsbasis sowie dem Inhalt des Überbauungsplanes vom 22. Juni 2010 auf. Die Baueingabe vom 05. April 2012 zeigt, dass die Überbauung in überzeugender und hoher Qualität geplant ist und realisiert werden soll (siehe Erläuterungsbericht).

B. Inhaltliche Änderungen

Gegenüber dem Überbauungsplan vom 22. Juni 2010 wurden in der Weiterentwicklung des Projektes folgende Optimierungen vorgenommen:

Tiefgarageneinfahrten zu den Mehrfamilienhäuser A+B

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser A+B erfolgte bisher entlang der Ostgrenze über den Erlenweg (Landwirtschaftszone). Diese Verkehrsflächen werden neu besser gelöst. Die neue TG-Einfahrt liegt nun an der Nordostecke des Areals. Der Verkehr wird viel früher unter Terrain geführt, die Landwirtschaftszone wird nicht beansprucht und Freiflächen nicht mit Strassen verbaut. Beim Kinderhort (Ostrakt) entsteht dadurch mehr Gartenfläche für Spielplätze und Erholungsräume.

Proportion MFH A

Die Gebäudegrundfläche vom MFH A hat neu eine eher quadratische Form. So kann mit dem Neubau der Grenzabstand zur Nordgrenze erhöht werden. Die Einfamilienhäuser an der Erlenstrasse haben damit mehr Abstand zum Neubau MFH A.

Abbrüche Funk Bau AG und Holzlager

Die bestehenden Gebäude auf der Westseite des Areals werden allesamt abgebrochen. Diese Flächen werden für die Tiefgarage sowie Parkierungsflächen benötigt. Die Bauten würden die angestrebte hohe Umgebungs- und Freiraumqualität stören. Die Nutzungen passen zudem nicht in die Wohn- und Gewerbezone.

Gemeinschaftsraum

Mit der Projektierung eines Gemeinschaftsraumes zwischen MFH B und dem Südtrakt wird ein grosszügiger Begegnungsplatz geschaffen, so wie es bei einer Überbauung dieser Grösse und Qualität gefordert wird.

MFH C

Im bisherigen Überbauungsplan war der Neubau MFH C nicht enthalten. Das MFH C stellt die Weiterentwicklung des Areals sicher. Die mit dem Überbauungsplan vom 22. Juni 2010 bewilligten Abweichungen von der Regelbauweise werden mit der Revision und dem zusätzlichen MFH C eingehalten, wie die bereits eingereichte Baueingabe aufzeigt.

3. Erwägungen

A. Abstimmung der Vorlage mit der Konzeption und dem Entwurf kommunaler Richtplan

Der Konzeptbericht Ortsplanung vom 12. Juni 2012 nennt die Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Überbauungsplan ist auf Kompatibilität mit den Zielformulierungen der Leitsätze zu überprüfen. Für den vorliegenden Überbauungsplan massgebend sind insbesondere:

Leitsatz 1: Konzentration auf bestehendes Siedlungsgebiet.

Mit der Änderung des Überbauungsplanes wird das Planungsgebiet klarer begrenzt, das eingezonte Siedlungsgebiet besser genutzt und ein Dorfkern nahes und attraktives Baugebiet verfügbar. Dadurch kann der Druck auf Baugebiete am Siedlungsrand reduziert werden.

- Leitsatz 3: Die Ränder der Siedlungsgebiete sind klar abzugrenzen.
Mit dem zusätzlich geplanten Wohnhaus MFH C und der Volumenänderung MFH B wird der Siedlungsrand klarer begrenzt. Ebenfalls unterstützt die Umgebungsgestaltung diese klare Grenze gegen den Landschaftsraum.
- Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.
Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone erreicht. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern kann die Dichte ohne Einbusse von Wohnqualität erreicht werden.
- Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten.
Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung und der Einbezug bzw. Neuschaffung von ursprünglich vorhandenen Elementen wie Wasser schaffen eine hohe Umgebungsqualität.

B. Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen sind den betroffenen kantonalen Amtsstellen zur Stellungnahme unterbreitet worden. Das Departement Bau und Umwelt hat mit Datum vom 04. Oktober 2012 einen Vorprüfungsbericht verfasst.

In der kantonalen Stellungnahme sind u.a. folgende Vorbehalte (V) und Hinweise (H) aufgeführt:

- Die Realisierung eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses und die veränderte Erschliessungssituation für den motorisierten Individualverkehr werden als wesentliche Änderungen erachtet, von denen auch Dritte betroffen sein können. Eine formelle Änderung des ÜP ist deshalb notwendig (V).

Stellungnahme Gemeinderat: Im vorliegenden Fall werden mit der Überweisung des Geschäftes an die Gemeindeversammlung die Vorbehalte der Vorprüfungsbehörde berücksichtigt.

- Der vorliegende ÜP präsentiert sich sehr projektbezogen und bietet wenig Spielraum (H). Für die Genehmigung des ÜP sind die verbindlichen Inhalte und diejenigen mit lediglich hinweisendem Charakter darzustellen (V).

Stellungnahme Gemeinderat: Da die Baueingabe für das MFH C bereits vorliegt und unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Änderung des Überbauungsplanes auch bewilligungsfähig ist, sind die verbindlichen Inhalte besser bekannt als bei einem 'normalen' Überbauungsplan. Von daher sind auch keine zusätzlichen Spielräume notwendig, welche noch gewährt werden müssten. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Bauordnung Mollis. Weiter wird darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden überarbeiteten Unterlagen die verbindlichen Inhalte von den hinweisenden klarer unterschieden sind.

- Die Festlegung des Gewässerraumes nach der revidierten Gewässerschutzverordnung ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung vorzunehmen, bzw. nachzuweisen, dass der Gewässerraum ausserhalb des Perimeters ausgedehnt werden kann (V).

Stellungnahme Gemeinderat: In den ergänzten Unterlagen ist der Gewässerabstand ausgewiesen. Der erforderliche Abstand gemäss den Bestimmungen zum Gewässerraum im Kanton Glarus von 20.00 m wird eingehalten.

C. Fazit

Der Überbauungsplan entspricht den Leitsätzen zur räumlichen Entwicklung sowie Art. 23 RBG. Zudem verbessert die Revision des Überbauungsplanes die räumliche Disposition und Stellung der Bauten sowie die Erschliessung in wichtigen Punkten.

4. Verfahren

Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung Mollis ist die Kompetenz für den Erlass von Überbauungsplänen beim Gemeinderat. Das Baureglement der Gemeinde Mollis schliesst jedoch jegliche Mitwirkung der Bürger und direkt betroffenen Nachbarn bei Überbauungsplänen aus, wie dies beispielweise in Art. 24 ff RBG vorgeschrieben ist. Mit der Überweisung des Geschäftes an die Gemeindeversammlung werden die formellen Mängel der Bauordnung Mollis ausgeräumt.

5. Anträge

Der Gemeinderat beantragt:

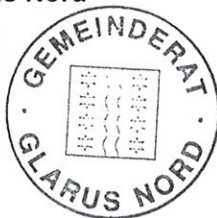
1. Der Revision des Überbauungsplans "Gelbi Fabrigg", bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500, beide vom 04. September 2012, sei zuzustimmen.
2. Der Erläuterungsbericht und der Umgebungsplan 1:200, beide vom 04. September 2012, seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gemeindeversammlung sei zu beantragen, die Revision des Überbauungsplans "Gelbi Fabrigg", Mollis, wie vorerwähnt zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Genehmigen Sie, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Glarus Nord


Martin Lauppper
Gemeindepräsident




Andrea Antonietti Pfiffner
Gemeindeschreiberin

Kopie an: - BL Bau und Umwelt, Näfels

Beilagen: - Sonderbauvorschriften vom 04. September 2012
- Überbauungsplan 1 : 500, Plan Nr. 09.190-191 vom 04. September 2012
- Umgebungsplan 1 : 200, Plan Nr. 09.190-130 vom 04. September 2012
- Erläuterungsbericht vom 04.09.2012 mit den Beilagen Plan Erdgeschoss und Baueingabe vom 5. April 2012 (Kapitel 3)