glarusnord

Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament
Glarus Nord

Datum 28. Januar 2014
Reg.Nr. 04.05.01
Abteilung Gemeinderat
Person Andrea Antonietti Pfiffner
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch
Direkt 058 611 70 11

Antrag an das Gemeindeparlament in Sachen Genehmigung Überbauungsplan "Rüteli + Inseli", Mollis

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

1. Ausgangslage

Das Areal des Überbauungsplanes setzt sich aus den beiden Parzellen Kat.-Nrn. 48, 51, 2405 und 2406 zusammen und umfasst 12'096 m^2 (1.2 ha). Mit seiner Grösse, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet sowie der Nähe zum Bahnhof Näfels-Mollis und der damit einhergehenden sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, eignet sich das Areal ideal für eine Wohnüberbauung. Das Areal ist geprägt von Gewässern, Ufergehölz und einem kleinen attraktiven Wald. Das Planungsgebiet liegt gemäss dem gültigen Zonenplan (ZP) der Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Mollis) teilweise in der Wohnzone WkB (kleiner Bonus) und WhB (hoher Bonus). Gemäss Zonenplan Mollis besteht keine Überbauungsplanpflicht. Die Bauordnung Mollis verlangt jedoch für grössere Bauareale ein verbindliches Gesamtkonzept und für die Erstellung neuer Bauquartiere einen verbindlichen Überbauungsplan. Vorliegend wird von einem neuen Bauquartier ausgegangen.

2. Inhalte Überbauungsplan

Der Überbauungsplan beinhaltet vier Baubereiche A - D für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (C und D) und Mietwohnungen (A und B) und drei Baubereiche E - G für je ein Einfamilienhaus. Nicht störende gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich sind in allen Baubereichen gestattet. Für die vier Mehrfamilienhäuser werden 64 PP in Tiefgaragen und 8 PP oberirdisch für Besucher erstellt. Für die Einfamilienhäuser sind je 2 PP und gemeinsam ein Besucherplatz zu erstellen.

Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die Kanalstrasse in die Rosenhofstrasse. Die "Neue Rosenhofstrasse" führt über einen Fussweg in die Rütelistrasse und weiter zur Bahnhofstrasse bzw. über den Weg Unterkilchen in die Vorderdorfstrasse. Die Öffentlichkeit ist bei beiden Verbindungen mittels Grundbucheintrag Fussweg berechtigt.

Die Ausnützungsziffer in der Zone WkB wird von 0.4 auf 0.5 und in der Zone WhB von 0.4 auf 0.6 angehoben. In den Baubereichen A, B und D sind drei Vollgeschosse und in den Baubereichen C, E, F und G zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen sind mit Koten festgelegt.

Die Freiraum- / Umgebungsgestaltung weist eine hohe Qualität auf. Die wichtigsten Attribute sind ein attraktives internes Fusswegnetz, die Nutzung des Rosenhofwaldes für Spiel und Erholung sowie die Aufweitung und naturnahe Gestaltung der Gewässer in verschiedenen Teilbereichen.

3. Stellungnahme der Gestaltungskommission

Die Gestaltungskommission beurteilt in ihrem Zwischenbericht die Einfügung / Setzung der Gebäude als harmonisch, begrüsst die Differenzierung der Gebäudevolumen und die extensive Begrünung der Flachdächer, findet die Wegführung gut und angepasst und beurteilt die Wiederherstellung des Rosenhofwaldes angrenzend an das Kerenzer Brünneli als echte Aufwertung. Die verschiedenen Anregungen, insbesondere die Prüfung eines Fussweges entlang dem Kanal in Sinne eines Treidelpfades wurden bei der Weiterbearbeitung der Planung geprüft, konnten jedoch wegen den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes nicht umgesetzt werden.

4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 8 ff BO Mollis, Art. 23 RBG):

1. Erschliessung und Parkierung: Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Kanalstrasse und die Rosenhofstrasse. Im Perimeterverfahren von 2005 wurde diese südliche Erschliessung des Areals durch den Gemeinderat festgelegt. Die Pflichtabstellplätze der Mehrfamilienhäuser sind unterirdisch angeordnet. Für Velos sind oberirdisch jeweils bei den Hauseingängen gedeckte Unterstände und in den Tiefgaragen Abstellplätze vorgesehen.

   Die Durchlässigkeit des Areals für die angrenzenden Wohngebiete ist durch das bestehende Wegnetz gewährleistet. Dabei sind die eigenständigen öffentlichen Fusswege (Verbindung zu Rütelistrasse und Unterkilchen) in einer Breite von 2.50 m und als Trottoir in einer Breite von 1.50 m im Minimum zu gewährleisten (Art. 9 SBV).

2. Hygienisch und baulich einwandfreie Lösung: Das Projekt weist eine hohe Qualität auf. Die Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen wird erfüllt. Im Richtprojekt / Umgebungsgestaltung ist ersichtlich, dass die Wohnungen grosszügig konzipiert und sehr gut besonnt sind. Alle Wohnungen sind mit Abstellräumen und Abstellflächen für Velos ausgestattet. Die Bebauung entspricht den Anforderungen an die Behindertenzugänglichkeit. Die nötigen Pflichtabstellplätze werden ausgewiesen.

   Die Erdgeschosskote wurde wegen der maximal zu erwartenden Überflutungstiefe auf 439.60 m.ü.M. angeordnet, was mit dem vorliegenden Projekt eingehalten wird. Der Nachweis über das Einhalten der Durchflusskapazität des Grundwassers liegt noch nicht vor und ist mit dem Baugesuch einzureichen. Auch die Gewährleistung ist noch im Detail darzulegen.

3. Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den in der Höhe abgestuften Gebäuden und den relativ grossen Gebäudeabständen wird den Nachbargrundstücken ausreichend Beachtung geschenkt.

4. Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Diese Anforderung wurde von der Gestaltungskommission beurteilt und ist als sehr harmonisch und differenziert beurteilt worden.

5. Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und die Gestaltung des Rosenhofwaldes sind grosszügig konzipiert und gut besonnt. Die verlangten Flächen werden ausgewiesen.

6. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie: Den im RBG bei Überbauungsplanungen verlangten Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie wird mit der Minimalanforderung des MINERGIE-Standards für alle Gebäude in den Sonderbauvorschriften und dem Hinweis auf Solaranlagen sowie Wärmepumpen-Heizsysteme mit Komfortlüftung im Planungsbericht Rechnung getragen.

Fazit: Mit der Überbauung "Rüteli + Inseli" werden die Anforderungen der Bauordnung Mollis Art. 8ff sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer sowie die Erhöhung der Geschosszahl sind gerechtfertigt.

5. Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 26. November 2013 eine Genehmigung des Überbauungsplanes mit Vorbehalt in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte betreffen Unklarheiten in der Darstellung / Legende, den fehlenden Grundbuchauszug, Festlegung der Nutzungsvorschriften für den Umgebungsbereich in den Sonderbauvorschriften und nicht nur im Planungsbericht, sowie der Nachweis des Hochwasserschutzes und daraus resultierende Festlegungen im Gewässerabstandsbereich. Diese Unterlagen sind in der Zwischenzeit nachgereicht und die Unterlagen entsprechend überarbeitet worden.

6. Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 29. August - 30. September 2013 sind fünf Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden alle sorgfältig geprüft und werden mit dem Gemeinderatsbeschluss nach dem Erlass des Überbauungsplanes durch die Gemeindeversammlung ausführlich beantwortet bzw. abgewiesen. Nachfolgend werden die Kernpunkte der Einsprachen sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates angeführt:

Stellungnahmen Gemeinderat zu den einzelnen Einsprachen:

Einsprache 1: Anzahl Geschosse, Überschreitung Ausnützungsziffer, Gewässerabstand, Verkehrsproblematik

Die Erhöhung der Anzahl Geschosse und der AZ kann bei Überbauungsplänen gemäss BO Mollis gewährt werden. Die zulässigen Überschreitungen werden mit dem vorliegenden UeP eingehalten. Bei der anrechenbaren Grundstücksfläche für die Berechnung der AZ wurde Parzelle 51 sowie nicht zulässige Gewässer- und Erschliessungsflächen berücksichtigt bzw. von der Gesamtfläche in Abzug gebracht.

Im dicht überbauten Gebiet kann ein Gewässerabstand von 5 m gewährt werden und das vorliegende Areal befindet sich innerhalb des entsprechenden Perimeters.

Die Rosenhofstrasse ist genügend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Bei rund 90 PP kann in Spitzenstunden ein Mehrverkehr von ca. 21 Fahrzeugen angenommen werden.

Einsprache 2: Anzahl Geschosse, Überschreitung Ausnützungsziffer, Gewässerabstand

Siehe Stellungnahme zur Einsprache 1

Einsprache 3: Überschreitung Ausnützungsziffer, Deklaration Bruttogeschossfläche, ungenügender Gewässerabstand, Grundwasserproblematik, fehlende Durchgangsbeschränkung für den MIV, Waldrodung, Gestaltung der Wuhre, Verkehrszunahme auf der Rosenhofstrasse, Wertminderung Liegenschaft

Betreffend Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche, Gewässerabstand und Verkehrsproblematik wird auf die Stellungnahme zu Einsprache 1 verwiesen.

Der Nachweis für das Einhalten der Durchflusskapazität des Grundwassers ist mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Die Fahr- und Fusswegrechte sind privatrechtlich im Grundbuch geregelt. Gemäss UeP bestehen jedoch ab der Rosenhofstrasse zur Bahnhofstrasse / Unterkilchen-Vorderdorfstrasse keine durchgehenden Fahrwegverbindungen im Sinne einer öffentlichen Erschliessungsstrasse. Die Verbindungswegstücke sind explizit als "öffentliche Fuss- und Veloverbindung" bezeichnet.

Die Gestaltung der Wuhre unterliegt der Zustimmung durch die kantonale Fachstelle und wird mit den jeweiligen Baugesuchen detailliert dargelegt.

Wald im Sinne des Waldgesetzes wird nicht gerodet. Der Rosenhofwald bleibt bestehen. Wertminderungen der eigenen Liegenschaft sind privatrechtlich anzufechten.

Einsprache 4: Ungenügend dimensionierte Zufahrtsstrasse, Anzahl Besucherabstellplätze, Hochwassergefährdung

Die interne Zugangsstrasse entspricht den Normen für die interne Arealerschliessung. Die Zufahrt in die Tiefgaragen erfolgt direkt nach der Einfahrt ins Areal. In diesen Bereichen sind separate Bereiche für den Fuss- und Veloverkehr vorgesehen.
Die Anzahl der Besucherparkplätze entspricht den Richtlinien VSS.
Für die zu erstellende Brücke braucht es ein separates Baugesuch. Der Nachweis der Hochwassersicherheit wird dabei nachzuweisen sein. Der Mitbericht Naturgefahren liegt in der Zwischenzeit vor.

Einsprache 5: Fuss- und Fahrwegrechte werden nicht gewährleistet

Tatsächlich ist die Durchfahrt für den MIV ab der Vorderdorfstrasse via Unterkilchen bis zur Rosenhofstrasse nicht (mehr) möglich. Die Projektverfasser machen geltend, dass die Fuss- und Fahrwegrechte aus dem Jahre 1912 stammen und für die Nutzung mit Hand- bzw. Fuhrkarren eingeräumt worden seien. Im Übrigen verweisen sie auf eine private Vereinbarung betreffend Einspracheverzicht sowie die Geltendmachung der Fahrwegrechte auf dem privatrechtlichen Weg.
Bei den eingetragenen Wegrechten handelt es sich um private Dienstbarkeiten. Die Parzellen Nr. 50 und 2278 des Einsprechers sind über die Parzelle Nr. 2407 an das übergeordnete Strassennetz (Vorderdorfstrasse) angeschlossen. Eine Erschliessung über das UeP Areal ist nicht notwendig und aus verkehrstechnischer Sicht unerwünscht. Das öffentliche Fusswegrecht ist unter Einschluss der Auflage gem. Kapitel 4.1 weiterhin gewährleistet. Die beanstandeten Fahrwegrechte sind privatrechtlich anzufechten.

7. Überarbeitung Überbauungsplan

Auf Grund der kantonalen Vorprüfung und der Prüfung der Gemeinde Glarus Nord wurden der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nach der öffentlichen Auflage in einigen Details nochmals angepasst und ergänzt. Bei den Anpassungen handelt es sich um die unter Punkt 5 aufgeführten Mängel und die Darstellung der Titelblätter. Keine dieser Anpassungen hat negative Folgen auf schutzwürdige Interessen von Privaten oder der Öffentlichkeit und es wurde auf eine erneute Publikation im Amtsblatt verzichtet.

Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

Sonderbauvorschriften

- Redaktionelle Korrekturen und Klarstellungen
- Konkrete Formulierung zu Art. 8 Umgebungsgestaltung
- Festlegung von Belägen und Mindestbreiten Erschliessung in Art. 9
- Überarbeitung Titelblatt

Überbauungsplan

- Begrenzung des Uferbereichs mit einem eindeutig definierten Bereich
- Verzicht auf die Darstellung von Inhalten ausserhalb des Perimeters
- Bereich für Vorplätze bei den Baufeldern E - G
- Überarbeitung Titelblatt

8. Würdigung - Stellungnahme Gemeinderat

a. Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit der Konzeption Ortsplanung und dem Entwurf kommunaler Richtplan

Der Konzeptbericht vom 22. 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

- Das Überbauungsplangebiet "Rüteli + Inseli", Mollis, ist heute bereits weitgehend von Bauten umgeben und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt. Durch die Bebauung dieser Fläche wird das Siedlungsgebiet besser genutzt und ein Dorfkern nahes und attraktives Baugebiet verfügbar. Dadurch kann der Druck auf Baugebiete am Siedlungsrand reduziert werden.

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 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert.

- Durch die Bebauung einer bahnhofnahen Fläche werden starke Anreize zur Nutzung des ÖV gesetzt. Die Fusswegverbindungen von und zum Areal sind attraktiv und unterstützen den Verzicht auf das Auto.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten

- Durch die Ausscheidung eines Gewässerraumes wird dieser nachhaltig geschützt und offen gehalten mit klar definierten Grenzen. Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung und die Aufwertung des Rosenhofwaldes mit dem Kerenzer Brünneli schaffen eine hohe Umgebungsqualität.

9. Sammelstellen für Separatsammlungen

Nach dem Sammelstellenkonzept für die Gemeinde Glarus Nord ist vorgesehen, die Wertstoffe Glas und Büchsen dezentral in Quartiersammelstellen zu sammeln. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet "Rüteli + Inseli" dannzumal anteilmässig an den Kosten zu beteiligen.

Die private Kehrichtsammelstelle beim Übergang zum Inseli ist in Absprache mit der Gemeinde als Unterfluranlage zu planen. Sofern in zumutbarer Distanz eine öffentliche Unterflur-Anlage realisiert werden kann, sind entsprechende Beiträge zu leisten.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament:

1. Der Überbauungsplan "Rüteli + Inseli", Mollis, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1 : 200/500, beide vom 10. Januar 2014, seien gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zum Erlass vorzulegen.
2. Der Planungsbericht mit dem Richtprojekt vom 10. Januar 2014 und der Umgebungsplan vom 10. Januar 2014 seien zur Kenntnis zu nehmen.

3. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet "Rüteli + Inseli" dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe und evtl. Kehricht zu beteiligen.
4. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über allfällige hängige Einsprachen entscheiden wird.

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

Freundliche Grüsse
Gemeinderat Glarus Nord

GEMEINDERAT · GLARUS NORD ·

Martin Laupper
Gemeindepräsident

Andrea Antonietti Pfiffner
Gemeindeschreiberin

Kopie an: – BL Bau und Umwelt

Beilagen:
- Überbauungsplan "Rüteli + Inseli", Mollis, bestehend aus:
  - Sonderbauvorschriften vom 10.01.2014
  - Überbauungsplan 1 : 200/500 vom 10.01.2014
- Planungsbericht mit Richtprojekt vom 10.01.2014
- Umgebungsplan vom 10.01.2014
- Mitbericht Naturgefahren vom 14.01.2014