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 i.S. Genehmigung Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg", Näfels

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

1. Ausgangslage

Das Gebiet Schönegg mit einer Gesamtfläche von rund 2.8 ha liegt im Ortsteil Näfels, unmittelbar beim nördlichen Ortseingang und in der Nähe der Zubringerstrasse zur Autobahn A3 Zürich-Chur. Für das ganze Gebiet besteht eine Überbauungsplanpflicht. Um die Ausgangslage aus raumplanerischer Sicht grundlegend zu klären, wurde durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG ein Masterplan "Gebietsentwicklung Schönegg Näfels" erarbeitet. Beim vorliegenden Überbauungsplan geht es um die nördliche Hälfte des Gebietes. Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 11'268 m^2 befindet sich in der Wohnzone W2b und auf einer Bautiefe entlang der Strasse Unterdorf in der Wohn- und Gewerbezone WG. Das Gebiet wird von der Strasse Unterdorf, der Strasse Autschachen und dem Mühlebach begrenzt. Der vorliegende Überbauungsplan lehnt sich eng an die Vorgaben des Masterplanes an.

Vom 11. Juli bis am 12. August 2013 konnte die öffentliche Auflage durchgeführt werden. Es sind 13 Einsprachen eingegangen (zwei davon sind identisch), über die der Gemeinderat nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss über den Erlass des Überbauungsplanes entscheiden wird.

2. Inhalte Überbauungsplan

Der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" bildet die Grundlage für das Erstellen von sechs Mehrfamilienhäusern mit rund 45 - 50 Wohnungen, einem Wohn- und Gewerbehaus mit 2 - 6 Gewerbeteilen und 7 - 11 Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 90 Parkplätzen sowie für Besucher 7 oberirdischen Abstellplätzen für die Wohnbauten und 9 oberirdischen Abstellplätzen für das Gewerbegebäude. Für Velos sind gedeckte Abstellplätze eingeplant.

Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle und berücksichtigen die differenzierte Bauweise in der Umgebung. Die Erschliessung der sechs Mehrfamilienhäuser erfolgt ab der Autschachenstrasse. Nur der Zugang zum Wohn- und Gewerbehaus erfolgt ab der stark befahrenen Strasse Unterdorf. Der Zugang für Fussgänger und Velos zu allen Gebäuden ist übersichtlich und gut ausgebaut. Das Areal selber ist verkehrsfrei, wobei die Zugänglichkeit für die Sicherheitsdienste gewährleistet ist. Die Umgebungsgestaltung erfolgt naturnah und insbesondere der Gewässerbereich wird grosszügig freigehalten und extensiv bepflanzt und unterhalten. Ein öffentlicher Quartierfussweg mit einer Brücke über den Mühlebach im Bereich des Alterswohnheims wird realisiert.

Die Ausnützungsziffer wird für die Wohnzone von 0.45 auf 0.8 und für Wohn- und Gewerbezone von 0.8 auf 1.2 angehoben, was gemäss Bauordnung Näfels für Überbauungsplanungen in der Zone W2b zulässig ist. Entsprechend wird die Geschosszahl von 2 Vollgeschossen auf 3 bis 4 zuzüglich Attikageschosse angehoben. Bei den beiden 4-geschossigen Gebäuden handelt es sich um die Punktbauten entlang dem Mühlebach. Gegenüber den kleineren Wohnbauten an der Schönegg-strasse sind die Gebäude nur 3-geschossig und weisen einen relativ grossen Abstand auf.

Gemäss Sonderbauvorschriften kann die Bebauung etappiert ausgeführt werden. Die Realisierung des Wohn- und Gewerbegebäudes sollte aus Gründen des Lärmschutzes als 1. Etappe erstellt werden. Sobald eines der sechs Mehrfamilienhäuser erstellt wird, sind sämtliche Infrastrukturen sowie der öffentliche Fussweg über den Mühlebach zu realisieren.

3. Stellungnahme der Gestaltungskommission

Die Gestaltungskommission war bei der Erarbeitung des Masterplanes mit dabei. Der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" wurde deshalb nur noch auf seine Übereinstimmung mit dem Masterplan überprüft und für richtig befunden. Im Bericht zum Masterplan heisst es, dass die Erhöhung der AZ gewährt werden kann, wenn die erhöhten gestalterischen Qualitäten des Masterplans in den Überbauungsplänen gesichert werden. Nachfolgend ein Auszug aus dem Bericht des Masterplans:

> *Bebauung: Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.*
>
> *Nutzung: Angestrebt wird ein nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit konzipiertes Wohnquartier mit hoher Lebensqualität.*
>
> *Energie: Für die Wärmeversorgung und die Bereitstellung von Warmwasser sollen erneuerbare Energieträger verwendet werden.*
>
> *Freiraum: Der Freiraum entlang dem Mühlebach wird grosszügig freigehalten. Das Konzept sieht eine extensiv genutzte Uferlandschaft im Bereich der Punkthäuser vor. Der Uferbereich darf nicht privatisiert werden. Die geforderten zusammenhängenden Grün- und Erholungsflächen gemäss Bauordnung müssen eingehalten werden.*
>
> *Erschliessung: Im Zentrum der Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen steht der Bewohner oder Besucher, der zu Fuss, mit dem Velo oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist. Von der Kantonsstrasse Autschachen, Höhe Tolderstrasse, ist in Richtung Alterswohnheim Letz ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg mit einer Brücke über den Mühlebach vorzusehen.*

4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 9 BO Näfels, Art. 23 RBG):

1. Erschliessung und Parkierung: Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Autschachenstrasse und für das Wohn- und Gewerbehaus ab der Unterdorfstrasse, beides Kantonsstrassen. Die Pflichtabstellplätze sind unterirdisch angeordnet. Die Erschliessung mit Werkleitungen wurde mit allen Werken besprochen und festgelegt. Für Velos sind oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge gedeckte Unterstände und im Baubereich der Tiefgarage Abstellplätze vorgesehen.

   Der Wunsch der Gemeinde nach Durchlässigkeit des Areals für die angrenzenden Wohngebiete wurde berücksichtigt, indem Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit vereinbart werden konnten. Damit bleibt das Areal auch für Dritte zugänglich.

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 an der Autschachenstrasse vorgesehene Abfallsammelstelle ist als versenkte Anlage auszuführen und zusammen mit einer öffentlichen Quartiersammelstelle für Glas und Büchsen in Absprachen mit der Gemeinde zusammen mit den ersten Wohnbauten zu erstellen.

   Die "Hydrogeologisch-Geotechnische Prognose" vom Ingenieurbüro Dr. von Moos AG, Zürich, macht grundsätzliche Aussagen zum Baugrund und Hinweise auf die konkret zu erwartenden Verhältnisse sowie die Anforderungen an die einzelnen Baubewilligungsverfahren.

   Das Lärmgutachten der Firma dBAkustik GmbH, Pfäffikon, zeigt auf, dass die Lärmwerte grösstenteils eingehalten werden können. Die einzelnen Detailnachweise sind mit den jeweiligen Baugesuchsunterlagen einzureichen.

3. Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den in der Höhe abgestuften Gebäuden und den relativ grossen Gebäudeabständen wird der Übergang zu der Bebauung im Norden des Areals gemildert und damit den Nachbarliegenschaften Beachtung geschenkt.

4. Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Die Erarbeitung des Masterplans mit dem Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission der Gemeinde, aber auch seitens der Bauherrschaft hat sich gelohnt. Die Bebauung weist bezüglich Einordnung, Volumenverteilung und Wohnqualität einen sehr hohen Standard auf und nimmt Bezug zu der gebauten Umgebung. Insbesondere die Lage an der Kantonsstrasse war bezüglich Lärm und Gestaltung eine Herausforderung, welche mit dem Wohn- und Gewerbegebäude als Lärmriegel gut gelöst werden konnte.

5. Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: Die Freiflächen inmitten der Siedlung sind grosszügig konzipiert und gut besonnt. Die verlangten Flächen werden ausgewiesen. Entlang dem Mühlebach entsteht Freiraum mit hohem Aufenthaltswert.

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 Rechnung getragen. Umweltfreundliche Heizsysteme werden vorgeschrieben.

Fazit: Mit der Überbauung "Wohnpark Schönegg" werden die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 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 Gebäudehöhe und der Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

5. Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat bereits anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes eine Genehmigung des Überbauungsplanes in Aussicht gestellt. Die wenigen Vorbehalte und Empfehlungen der Vorprüfung sind mittels Revision der Unterlagen berücksichtigt worden.

6. Einsprachen

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:

Punkte, welche von mehreren Einsprechern erhoben werden:

a. Zulässigkeit zum Erlass eines UeP
   Die Überbauungsplanpflicht ist im Zonenplan festgelegt und verbindlich.

b. Zulässige Erhöhung der Geschosszahl, der Gebäudehöhe sowie der Ausnützungsziffer
   Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Der in der Bauordnung vorgesehene Bonus für die Erhöhung der AZ wird teilweise ganz und teilweise nur knapp ausgeschöpft. Die Erhöhung der AZ und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen.

c. Verkehrsmässige Erschliessung
   Die Erschliessung via Autschachenstrasse und der Strasse Unterdorf hat den grossen Vorteil, dass innert weniger Meter der Autobahnzubringer zur A3 erreicht werden kann. Das Grundstück ist auch optimal an den ÖV angeschlossen. Die Einfahrten in die beiden Kantonsstrassen sind verkehrstechnisch einwandfrei geplant. Der in der Autschachenstrasse zu erwartende Mehrverkehr (geschätzte Mehrbelastung während den Spitzenzeiten 25 - 30 Fahrzeuge pro Stunde) kann ohne weiteres aufgenommen werden und führt zu keiner Beeinträchtigung.

d. Eingliederung, Licht- und Sonnenentzug
   Der Überbauungsplan reagiert mit einer Abstufung der Gebäudehöhen von Süden nach Norden. Den Anliegen der nördlichen Einfamilienhäuser wird damit Rechnung getragen.

e. Grundwasser, Schäden an den Liegenschaften der Einsprecher infolge des Baus der Tiefgarage und der Überbauung
   Bereits im Rahmen des Masterplans wurde der Niveaupunkt definiert. Mit der Baueingabe ist der detaillierte Nachweis über das Einhalten der Vorschriften über das Grundwasser und dessen Verdrängung nachzuweisen. Die Bauherrschaft wird vor Baubeginn bei den benachbarten Gebäuden Rissprotokolle aufnehmen.

Stellungnahmen Gemeinderat zu den einzelnen Einsprachen:

Einsprache 1: Die Linienführung des öffentlichen Fussweges wird nicht akzeptiert. Der Fussweg soll nicht quer durch das Gebiet der Alterswohnungen führen.

Von Seiten Bauherrschaft wurde bereits signalisiert, dass gemeinsam eine Lösung gesucht werden soll.

Einsprache 2: Es werden Schäden an der Liegenschaft durch die Verdrängung des Grundwasserstroms befürchtet.

Betreffend Grundwasserproblematik siehe Stellungnahme Ziff. e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 3: Fehlende Profilierung und Grundwasserproblematik:
Beim Überbauungsplan müssen nur die Baufelder ausgesteckt werden, es sind keine Profile zu setzen. Betreffend Grundwasserproblematik siehe Stellungnahme Ziff. e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 4: Fehlende Profilierung, Verkehrsproblematik und Grundwasserproblematik:
Beim Überbauungsplan müssen nur die Baufelder ausgesteckt werden, es sind keine Profile zu setzen. Betreffend Verkehrs- und Grundwasserproblematik wird auf Ziff. c und e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte verwiesen.

Einsprache 5: Bauhöhe, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Grundwasser, Besucherparkplätze.
Die Themen Bauhöhe, Tiefgarage und Grundwasser sind in den allgemeinen Punkten unter Ziff. b, c und e abgehandelt. Die Gestaltung der Besucherparkplätze kann im Rahmen der definitiven Umgebungsgestaltung mit den Einsprechern diskutiert und gelöst werden.

Einsprache 6 und 7: Standort Spielplatz, Öffentlicher Platz-Begegnungszone, öffentlicher Fussweg
Die bemängelten Punkte wurden im Masterplan definiert und sind im Überbauungsplan richtigerweise berücksichtigt worden. Die einzelnen Einwände der Einsprechenden werden mit der definitiven Baueingabe zu überprüfen sein, sie sind jedoch grösstenteils privatrechtlicher Natur.

Einsprache 8: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Verkehrsführung
Betreffend Verkehrsproblematik und Erschliessung siehe Stellungnahme Ziff. c der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 9: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Verkehrsführung, Grundwasserproblematik
Siehe Stellungnahme Ziff. c und e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 10: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Verkehrsführung, Grundwasserproblematik, Schattenwurf
Siehe Stellungnahme Ziff. c und e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte. Mit der Gestaltung, wonach die Gebäudehöhe von Süden nach Norden abfällt, werden den Anliegen der Anwohnenden im Norden Rechnung getragen.

Einsprache 11: Öffentlicher Fussweg ist unnötig.
Der öffentliche Fussweg ist ein Anliegen des Gemeinderates, das mit dem Masterplan festgelegt worden ist. Der UeP übernimmt diese Vorgabe.

Einsprache 12: Gestalterische Unzulänglichkeit, Zonenvermischung, Gewässerabstandsverletzungen, Grenzabstandsbestimmungen nicht eingehalten.
Der UeP wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission und auf der Grundlage des Masterplans entwickelt. Die rechtlichen Aspekte und Abstände wurden beachtet und werden eingehalten. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerabstand wird eingehalten.

Einsprache 13: Ausnützungsziffer, Grundwasserproblematik, Nutzung Kat.-Nr. 813, Grenzabstand
Die Frage der AZ und die Grundwasserproblematik werden in Ziff. b und e der Stellungnahme zu den allgemeinen Punkten erläutert und abgehandelt. Kat.-Nr. 813 liegt nicht innerhalb der UeP-Perimeters und unterliegt der Regelbauweise.

7. Würdigung - Stellungnahme Gemeinderat

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

Der Konzeptbericht Ortsplanung 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 Schönegg liegt sehr zentral inmitten des dichtbebauten Gebietes und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt.

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.
- Das Überbauungsplangebiet ist sehr gut an das Strassennetz und an den ÖV (Bahn und Bus) angebunden.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten
- Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung schafft für die Bewohnenden eine hohe Umgebungsqualität. Die Hauptbauten halten den im Masterplan definierten Gewässerabstand von 10 m ein, innerhalb des minimalen Gewässerabstandes gem. RBG von 5 m sind keine Anlagen und Terrainveränderungen zulässig.

Fazit: Der Überbauungsplan entspricht den massgeblichen Leitsätzen der Konzeption zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Glarus Nord vollumfänglich und wird diesbezüglich gutgeheissen.

8. 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 Schönegg dannzumal anteilmässig an den Kosten zu beteiligen.

9. Anträge

Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament:

1. Der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" Näfels vom 01. Juli 2013, rev. am 24. Dezember 2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1 : 500, sei gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zum Erlass vorzulegen.

2. Der Planungsbericht zum Überbauungsplan (Richtprojekt im Anhang) vom 01. Juli 2013, rev. am 24. Dezember 2013, der Lärmschutznachweis vom 14. Mai 2013, die Hydrologisch-Geotechnische Prognose (Sondierkonzept in der Beilage) vom 17. Mai 2013 sowie der Umgebungsplan 1 : 500 vom 01. Juli 2013, rev. 24. Dezember 2013, seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet Schönegg dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe zu beteiligen.
4. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über die 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 Wohnpark Schönegg, Näfels, bestehend aus
  - Sonderbauvorschriften vom 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
  - Überbauungsplan 1 : 500 vom 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
- Nebenakten
  - Planungsbericht zum Überbauungsplan (Richtprojekt im Anhang) vom 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
  - Umgebungsplan 1 : 500 01.07.2013, rev. am 24.12.2013
  - Lärmschutznachweis vom 14.05.2013
  - Hydrologisch-Geotechnische Prognose (Sondierkonzept in der Beilage) vom 17.05.2013