



Protokollauszug

23. Sitzung vom 18. Dezember 2013 Traktandum C Geschäfte allgemein

21 11 "Feld" Näfels Überbauungsplan

Ausgangslage

Das vormals der Landwirtschaftszone zugeteilte Grundstück Kat.-Nr. 95, Feld, Näfels, mit einer Fläche von 16'357 m² wurde im Februar 2012 in die Bauzone W2b eingezont. Mit der Einzonung wurde der damalige Grundeigentümer verpflichtet, das Grundstück innert 5 Jahren zu überbauen. Nachdem mit der Real Estate AG innert kurzer Zeit ein Käufer gefunden werden konnte, wurde die Vereinbarung dahingehend angepasst, dass innert einem Jahr, bis am 31.05.2013, ein Überbauungsplan einzureichen sei. Nach Vorgesprächen mit der Gestaltungskommission der Gemeinde erfolgte die Eingabe am 28.01.2013 und die öffentliche Auflage zur Information und Mitwirkung vom 31.01. bis 20.02.2013. Anfangs Mai konnte der Mitwirkungsbericht der Gemeinde zugestellt werden. Aufgrund der verschiedenen Prüfberichte, der Stellungnahme Gestaltungskommission, Stellungnahmen von Dritten und der kantonalen Vorprüfung wurde der Überbauungsplan überarbeitet. Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit fand vom 20.06. bis am 22.07.2013 statt. Es sind sechs Einsprachen eingegangen, über die der Gemeinderat nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss über den Erlass des Überbauungsplanes entscheiden wird.

Inhalte Überbauungsplan

Mit dem Überbauungsplan "Feld" sollen ca. 100 Wohnungen erstellt werden. Bei Bedarf sind im Erdgeschoss auch Gewerbeflächen für nichtstörendes Gewerbe möglich. In der zentralen Einstellhalle mit Einfahrt ab der Aserstrasse werden ca. 160 Parkplätze und im Freien für Besucher 10 Parkplätze realisiert. Mit der Randbebauung entsteht eine zusammenhängende Grün-, Erholungs- und Kinderspielfläche als zentraler und begrünter Innenhof mit einer Fläche von ca. 6'800 m². Die Siedlung ist vollkommen verkehrsfrei. Für die Öffentlichkeit wird eine mit Wegrecht gesicherte Fussgänger Verbindung durch das Areal hindurch erstellt. Durch die Randbebauung und die Disposition und Ausrichtung der Grundrisse wird die Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse berücksichtigt und können die verlangten Anforderungen eingehalten werden.

Die Ausnützungsziffer wird von 0.45 auf 0.8 angehoben, was gemäss Bauordnung Näfels für Überbauungsplanungen zulässig ist. Entsprechend wird die Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen auf 3 bis 5 Geschosse angehoben. Das höchste Bauvolumen liegt gegen den Kreisel und wirkt als Landmarke gegen die wichtige Hauptverbindungsachse der Kantonsstrasse. Gegen das südliche Einfamilienhausquartier reduziert sich die Höhe auf drei Geschosse. Attikageschosse werden ausgeschlossen, wodurch das Ausmass der zusätzlichen Geschosshöhe gegenüber der Regelbauweise relativiert wird. Wegen dem Grundwasserspiegel wird der Niveaupunkt angehoben. Dadurch ergibt sich für das Erdgeschoss eine erhöhte Lage als Hochparterre, was Distanz und Privatsphäre zu den Strassenräumen schafft, welche bis zur Fassade als öffentliche Räume genutzt werden können.

Es sind maximal drei Bauetappen vorgesehen, wobei mit der ersten Etappe die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung der Abfälle und die Besucherparkplätze zwingend zu erstellen sind.

Materielles und gesetzliche Grundlagen

Art. 9 BO Näfels, Art. 23 RBG

Finanzielle Auswirkungen und Angaben zur Finanzierung

Keine direkten Auswirkungen für die Gemeinde

Ergebnisse Mitberichte

Stellungnahme Gestaltungskommission

(Zusammenfassung) Die Randbebauung wird sehr begrüsst. Die Eigentümer können via Hof nach "draussen" und die Besucher von aussen, z.B. von der Bushaltestelle her, direkt in den Hof. Der "Torbogen" ist sehr markant ausformuliert. Die gesamte Form der Überbauung ist stark, da kontinuierlich rund und dem Bergkamm angepasst. Der grosszügige Hofraum mit Möglichkeit privater Gärten bietet gute Wohn- und Lebensqualität. Gesamtbeurteilung: Mit der geplanten Überbauung wird eindeutig ein besseres Resultat erreicht, als mit der Regelbauweise. Die Grossform eignet sich an dieser Lage zur Schaffung von qualitativ sehr hochwertigem Wohnraum mit hoher Freiraumqualität im grossen Innenhof und einem differenzierten Umgang mit der Abgrenzung von Privat und Öffentlich durch die Gestaltung der Zugangssituationen. Mit einer im Weiteren sorg-

fältigen Ausarbeitung des Erscheinungsbildes und der Umgebungsgestaltung verspricht sich die Gestaltungskommission einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung im nördlichen Glarus.

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 Aserstrasse direkt in die Kantonsstrasse. Die Pflichtabstellplätze und sogar ein Teil der Besucherabstellplätze sind unterirdisch angeordnet. Die Erschliessung mit Werkleitungen wurde mit allen Werken besprochen und festgelegt. Für Velos ist jeweils beim Eingangsbereich eine Fläche reserviert. Insgesamt werden ca. 288 Plätze realisiert (pro 40 m² mGF 1 Platz).

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. Durch die zusätzlichen Geschosse können grosse zusammenhängende Flächen für die Umgebungsgestaltung und Nutzung durch die Bewohner und Bewohnerinnen freigehalten werden. Das entspricht auch der Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen. 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.

Das geologische Gutachten Baugrunduntersuchung analysierte den Baugrund und empfiehlt die nötigen Massnahmen während der Bauphase, damit auch diesbezüglich alle negativen Ein-/bzw. Auswirkungen auf die Bebauung und die angrenzenden Gebäude ausgeschlossen werden können.

3. Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den dreigeschossigen Gebäuden ohne zusätzliches Attikageschoss wird der Übergang zu der Bebauung im Süden des Areals sanft gestaltet und damit den Nachbarliegenschaften Beachtung geschenkt.
4. Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Die Erarbeitung der Bebauung in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission der Gemeinde, aber auch seitens der Bauherrschaft mit ausgewiesenen Planungsfachleuten, 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 der gewählten Randbebauung gut gelöst werden konnte.
5. Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: Die grosse Freifläche inmitten der Siedlung soll parkmässig gestaltet werden und nebst den Bewohnern und Bewohnerinnen auch den angrenzenden Quartieren zur Verfügung stehen. Insgesamt weist die Planung auch hier einen hohen Bearbeitungsgrad auf und dokumentiert die Bemühungen und Anstrengungen seitens der Bauherrschaft um eine qualitativ hochstehende Bebauung des Areals Feld.
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 sind zwingend.

Fazit: Mit der Überbauung Feld 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 Geschoszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das Departement hat bereits anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes eine Genehmigung des Überbauungsplanes in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte und Empfehlungen der

Vorprüfung sind mit der Überarbeitung nach der Mitwirkung berücksichtigt worden. Die Vorbehalte betrafen einzig die Behörde zum Erlass (GV und nicht GR) und den Zeitpunkt der Rechtskraft (Genehmigung durch das Departement und nicht Zeitpunkt der Publikation derselben). Die Empfehlungen betrafen verschiedene Darstellungsfestlegungen wie die Vermassung der Baubereiche oder die Verbindlichkeit der Festlegung des Containerplatzes. Materiell gab es von Seiten Departement keine Beanstandungen und/oder Empfehlungen.

Würdigung - Stellungnahme Gemeinderat

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 Feld ist heute bereits weitgehend von Bauten umgeben 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 OeV (Bus) angebunden.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten

- Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung schafft für die Bewohnenden eine hohe Umgebungsqualität.

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

Einsprachen

Die Einsprachen wurden alle sorgfältig geprüft und werden mit dem Gemeinderatsbeschluss nach dem Erlass des Überbauungsplanes durch die GV ausführlich beantwortet, bzw. abgewiesen. Nachfolgend werden die Kernpunkte der Einsprachen sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates angeführt:

Einsprachen 1 + 2:

- a. Die Bauzone steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan von 2004
Das Baugrundstück wurde rechtmässig eingezont und die Einzonung vom Kanton genehmigt.
- b. Unzulässigkeit des UeP's gemäss BO Näfels
Die Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss BO Näfels zulässig.
- c. Nicht rechtskonforme öffentliche Auflage des UeP's (mangelnde Profilierung)
Mit der Profilierung müssen bei Sondernutzungsplänen nur die Ecken der Baufelder/Gebäude markiert werden. Gebäudehöhen müssen nicht profiliert werden.
- d. Abweichung von der Regelbauweise
siehe Buchst. b.
- e. Ungenügende Erschliessung versus Verkehrs- und Parksituation
Die Berechnung für die Abstellplätze ist in den Unterlagen enthalten. Die Erschliessung über die Aserstrasse ist zwingend, da eine direkte Ein-/Ausfahrt in die Kantonsstrasse aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist.
- f. Gewässer / Hydrogeologie
Die Nachweise betreffend Grundwasserströme und Verdrängung liegen bei, bzw. sind mit den einzelnen Baugesuchen detailliert zu erbringen.
- g. Geschosshöhe, Gebäudehöhen
Nebst dem Hinweis auf Buchst. b. und d. wird auf die Stellungnahme Gestaltungskommission und das Modell hingewiesen.

- h. Mitwirkung (Nicht-Einbezug der Mitwirkungsstellungen)
Die Stellungnahmen der Mitwirkenden wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt, soweit das möglich und sinnvoll war.

Einsprache 3, 4 + 5:

- a. Verkehrsmässige Erschliessung der Überbauung ab der Kantonsstrasse anstatt ab der Aserstrasse.
Die vorgeschlagene Erschliessungsvariante wurde durch die Kantonspolizei geprüft und wird zurückgewiesen, dh. es wird keine Bewilligung in Aussicht gestellt.
- b. Lärmbelastung für die Anwohnenden wegen dem Mehrverkehr
Für die Aserstrasse, bis zum Knoten Sonnenstrasse, wird von einem DTV von 2'000 Fahrten am Tag ausgegangen. Das Lärmgutachten zeigt, dass mit der geplanten Überbauung die Lärmsituation nicht negativ beeinflusst wird. Im Gegenteil, durch die Überbauung entsteht gegenüber der Kantonsstrasse ein Lärmriegel, der sich für die Anwohnenden der Aserstrasse positiv auswirken dürfte.
- c. Grundwasserspiegel
Die Nachweise betreffend Grundwasserströme und Verdrängung liegen bei, bzw. sind mit den einzelnen Baugesuchen detailliert zu erbringen.

Einsprachen 6:

- a. Plandarstellung und Planinhalte sind mangelhaft
Die Unterlagen entsprechen den von der Gemeinde und dem Kanton vorgegebenen Standards und wurden sorgfältig geprüft.
- b. Abweichungen von der Regelbauweise sind unzulässig
Die Abweichungen von der Regelbauweise wurden bereits ausgiebig begründet.
- c. Anzahl der Abstellplätze bei Gewerbenutzung ungenügend
Mit den konkreten Baueingaben sind auch jeweils die Abstellplätze nachzuweisen.
- d. Mangelnde Profilierung
Siehe Einsprache 1 + 2 Buchst. c.
- e. Gebäudehöhe und Anzahl Geschosse entspricht nicht der ländlichen Bebauung von Näfels
Diese Annahme wird zurückgewiesen und u.a auf die Bebauung an der Fronalpstrasse verwiesen.

Anträge

1. Der Überbauungsplan "Feld" Näfels vom 10.06.2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:500 (1209-01), sei gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels zu genehmigen und der GV vom Juni 2014 zum Erlass vorzulegen.
2. Der Erläuterungsbericht zum Überbauungsplan (Planungsbericht), der Umgebungsplan 1:500 (1209-03), der Lärmschutznachweis, die Baugrunduntersuchung/Hydrogeologie, sowie das Richtprojekt 1:500:200, alle datiert am 10.06.2013, seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über allfällige hängige Einsprachen entscheiden wird.
4. *Antrag B+U: Mit der ersten Etappe sind sämtliche Infrastrukturanlagen, also u.a. auch die Tiefgarage sowie die Kinderspiel- und Erholungsflächen zu realisieren.*
5. Kommunikation an Medien: Nein

Erwägungen

Nach kurzen Einführungsworten durch GR Hans Leuzinger stellt die anwesende Bereichsleiterin Bau und Umwelt, Jacqueline Thommen, welche vorgängig vom Vorsitzenden an der Sitzung begrüsst wurde, das Projekt vor. Insgesamt sollen ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Dies hat zur Folge, dass um die 140 Abstellplätze (Tiefgarage) vorgesehen sind. Das Projekt sieht eine Randbebauung vor. Damit soll unter anderem eine optimale Ausnützung (Anhebung der Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.8) erreicht werden sowie geeignete Massnahmen zum Lärmschutz möglich sind. Die Wohnungen sind überdies gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (Bushaltestelle). Die kantonalen Vorprüfungsstellen haben keine Einwände angebracht. Ortsbaulich bringt sich das Projekt gut in die bestehende Umgebung ein. Auf privatrechtlichem Weg können Personen mit schützenswertem Interesse von der Bauherrschaft ein Schattendigramm verlangen.

GR Roger Schneider ist der Ansicht, dass es dieser Überbauungsplan vor der Gemeindeversammlung schwieriger haben wird, als der UeP Rastenhoschet. Dieses Projekt präsentiert sich massiver und ausserdem liegt es direkt an der Hauptverkehrsachse, die ohnehin bereits massiv belastet ist. Ausserdem ist das Wachstum nicht von allen Beteiligten in diesem Tempo gewünscht.

Die Ratsmitglieder sind sich dieser Tatsachen bewusst. Andererseits ist der Druck der Investoren enorm. Die Überbauungspläne müssen vor die Gemeindeversammlung gebracht werden.

Der Gemeinderat **beschliesst**:

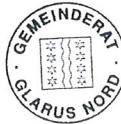
1. Dem Antrag des Ressort Bau und Umwelt wird entsprochen.
2. Der Überbauungsplan "Feld" Näfels vom 10.06.2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:500 (1209-01), wird gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels genehmigt.
3. Der Erläuterungsbericht zum Überbauungsplan (Planungsbericht), der Umgebungsplan 1:500 (1209-03), der Lärmschutznachweis, die Baugrunduntersuchung/Hydrogeologie, sowie das Richtprojekt 1:500:200, alle datiert am 10.06.2013, werden zur Kenntnis genommen.
4. Die Vorlage wird dem Gemeindeparlament im Januar 2014 und der Gemeindeversammlung (evtl. a.o GV im März) vom Juni 2014 vorgelegt.
5. Mit der ersten Etappe sind sämtliche Infrastrukturanlagen, also u.a. auch die Tiefgarage sowie die Kinderspiel- und Erholungsflächen zu realisieren.
5. Im Anschluss daran entscheidet der Gemeinderat über allfällige hängige Einsprachen. Dieser Entscheid wird zusammen mit dem Überbauungsplan dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung weitergeleitet.
6. Das Ressort Bau und Umwelt wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Kommunikation an Medien: Nein
8. Mitteilungen durch Protokollauszug an:
 - a) GEVER SB
 - b) BL Bau und Umwelt
 - d) Akten: Registratur-Nr. 4.05.02.01 Gestaltungspläne (Überbauungspläne)

Glarus Nord, 08.01.2014

GEMEINDERAT GLARUS NORD



Martin Laupper
Gemeindepräsident



Andrea Antonietti Pfiffner
Gemeindeschreiberin

