

Checkliste

Gestaltungsplan Wohnen

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen. Dabei haben Gestaltungspläne insbesondere dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen zu dienen (§ 44 Planungs- und Baugesetz PBG). Der Raumplanungsbericht für einen Gestaltungsplan Wohnen hat also besonders diese Punkte zu dokumentieren.

Abweichung von der Grundnutzung

Besonders zu beachten ist bei Gestaltungsplänen die Frage, ob die vorgesehene Nutzung zonenkonform ist. Wenn in einem Gestaltungsplan eine Nutzung zulässig sein soll, die wesentlich über die Grundnutzung hinaus geht, muss gleichzeitig in einem Teilzonenplan die Grundnutzung angepasst werden. Ebenfalls eine Umzonung kann erforderlich sein, wenn die Abweichungen von den Bauvorschriften den im Gestaltungsplan möglichen Rahmen sprengen (z.B. Fragen der Geschossigkeit oder Gebäudehöhe). Diese Fragen sind im Raumplanungsbericht besonders zu behandeln.

- 1. Schritt:** In einem ersten Durchgang sind in der folgenden Checkliste die **Fragestellungen** heraus zu arbeiten, die **im konkreten Planungsfall relevant** sind. Nötigenfalls sind die Fragestellungen zu ergänzen.
- 2. Schritt:** Im zweiten Durchgang sind **nur diese vertieft zu bearbeiten** und die Resultate im Raumplanungsbericht darzustellen.

Siedlung

relevant

Ist die Überbauung wohnlich und zeichnet sich durch eine hohe architektonische Qualität aus?

Einpassung der Gebäude ins Quartier, Ausmasse und Stellung der Baukörper, Umgebungsgestaltung, Gemeinschaftsanlagen. Entsteht für die Gemeinde ein breiteres Angebot im Vergleich zum bestehenden (Eigentumswohnungen/ Mietwohnungen bzw. Einfamilienhäuser/Reiheneinfamilienhäuser) und wird dadurch der Wohnstandort attraktiver?

Wird das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit vor Lärm geschützt?

Überprüfen der gesetzlichen Vorgaben der Lärmschutzverordnung: Werden die Lärmempfindlichkeitsstufen richtig zugeteilt? Sind die Planungswerte/Immissionsgrenzwerte eingehalten? Ist das Gebiet lärmvorbelastet? Erfolgt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen?

Wird das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit vor Luftverschmutzung und Gerüchen geschützt?

Sind die Immissionsabstände zu Landwirtschaftsbetrieben und zu Gewerbe- oder Industriezonen eingehalten? Wie wird auf lufthygienisch vorbelastete Gebiete reagiert (Stichwort: Parkraumkonzept)?

Wird das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit vor nicht-ionisierender Strahlung (Elektrosmog) geschützt?

Überprüfen der gesetzlichen Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV).

Wird der Boden haushälterisch genutzt?

Mindestausnützungsziffer, Siedlungsverdichtung, Einwohner/Fläche.

Sind Ortsbild oder Kulturdenkmäler betroffen?

Wie wird darauf Rücksicht genommen?

Berücksichtigt die Planung energiesparende Strukturen und Bauweisen?

Geschlossene Bauweise, Minergie-Standard, ausreichende Dichte für Wärmeverbund.

Ist eine sinnvolle Etappierung des Vorhabens möglich?

Infrastruktur und Wirtschaft

relevant

Sind die Nutzungen sinnvoll zueinander angeordnet?

Ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Schule, Einkaufen, Freizeit etc.) für die neuen Bewohner sichergestellt?

Gegenüberstellen der Kosten und Erträge.

Wie hohe Investitionen fallen durch die Planung für die Gemeinde an (neben Planungs- und Erschliessungskosten, z.B. auch für neue Schulräume)? Welche Erträge (Steueraufkommen, Gebühren, Grundeigentümerbeiträge) werden erwartet? Welche Investitionen fallen für Private an, wie steht es mit deren wirtschaftlichen Tragbarkeit? Ist ein Investor vorhanden? In welchem Zeitraum wird realisiert?

Natur und Landschaft

relevant

Enthält die Siedlung viele naturnahe sowie für Menschen nutzbare Grünflächen und Bäume? **Ordnet sich die Überbauung in die Landschaft und das Quartier ein?**

Ist die Abgrenzung des Siedlungsgebietes befriedigend?

Werden bestehende Naturwerte wie Hostetten, Hecken, Waldränder und ähnliches erhalten?

Die Planung ist darauf abzustimmen, allenfalls sind Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen in Betracht zu ziehen.

Was wird getan für die Förderung der Natur im Siedlungsraum (Ökologischer Ausgleich)? **Werden Bach- und Flussufer freigehalten?**

Wird die Renaturierung/Revitalisierung der Fliessgewässer ermöglicht? Ist der Raumbedarf für Fliessgewässer genügend sichergestellt? (Separate Arbeitshilfe beim ARP erhältlich.)

Abstimmung Siedlung und Verkehr

relevant

Ist das Gebiet auch durch den öffentlichen Verkehr genügend erschlossen?

Können die durch den Vollausbau der Neueinzonung entstehenden Mobilitätsbedürfnisse durch Angebote des öffentlichen Verkehrs befriedigt werden? Wie weit entfernt und wie häufig bedient ist die nächste Haltestelle (allenfalls Angabe der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs)?

Können die durch den Vollausbau erzeugten Motorfahrzeugfahrten auf dem bestehenden übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden? Sind zusätzliche Strassen nötig? **Bleiben die Rad- und Fusswege erhalten und werden neue, direktere Verbindungen geschaffen?**

Gilt insbesondere für Schul- und Einkaufswege.

Wird die Parkierung und Erschliessung auf sinnvolle Art gelöst?

Gemeinsame und haushälterische Erschliessungsanlagen? Öffentliche oder Privaterschliessungen? Parkierung zentral oder dezentral? Mehrfachbenutzung der Parkplätze? Parkplatzbewirtschaftung?

Wasser und Boden

relevant

Ist die Situation bezüglich Naturgefahren unbedenklich?

Aufgrund der Aussagen der Gefahrenhinweiskarte sind nach Bedarf und in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren weitere Abklärungen vorzunehmen (Gefahrenkarte erstellen; separate Arbeitshilfe ist beim ARP erhältlich).

Erfolgt eine sparsame Wassernutzung (Trink- und Brauchwasser, Bewässerung)? **Wird der natürliche Wasserhaushalt gefördert?**

Lässt die Qualität von Boden und Untergrund die Versickerung von Meteorwasser zu?

Sind schadstoffbelastete Böden oder belastete Standorte betroffen?

Der Kataster der belasteten Standorte und das Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden sind zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Massnahmen wie Untersuchungen oder Sanierungen vorzunehmen.

Ergänzungen

-

-