

Informationsveranstaltung Gestaltungsplan Hasenberg

14. Juni 2022

metron

Inhalt

- 1. Begrüssung**
2. Ausgangslage und Vorgehen
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
4. Öffentliche Mitwirkung
5. Fragen

Begrüssung



Quelle: Romeo Keller, <https://youtu.be/1xiq8lwhiqI>

Inhalt

1. Begrüssung
- 2. Ausgangslage und Vorgehen**
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
4. Öffentliche Mitwirkung
5. Fragen

Ausgangslage

Gebiet Hasenberg ist mit einer Grösse von rund 1.26 ha eine der letzten grösseren und zusammenhängenden Baulandreserven.

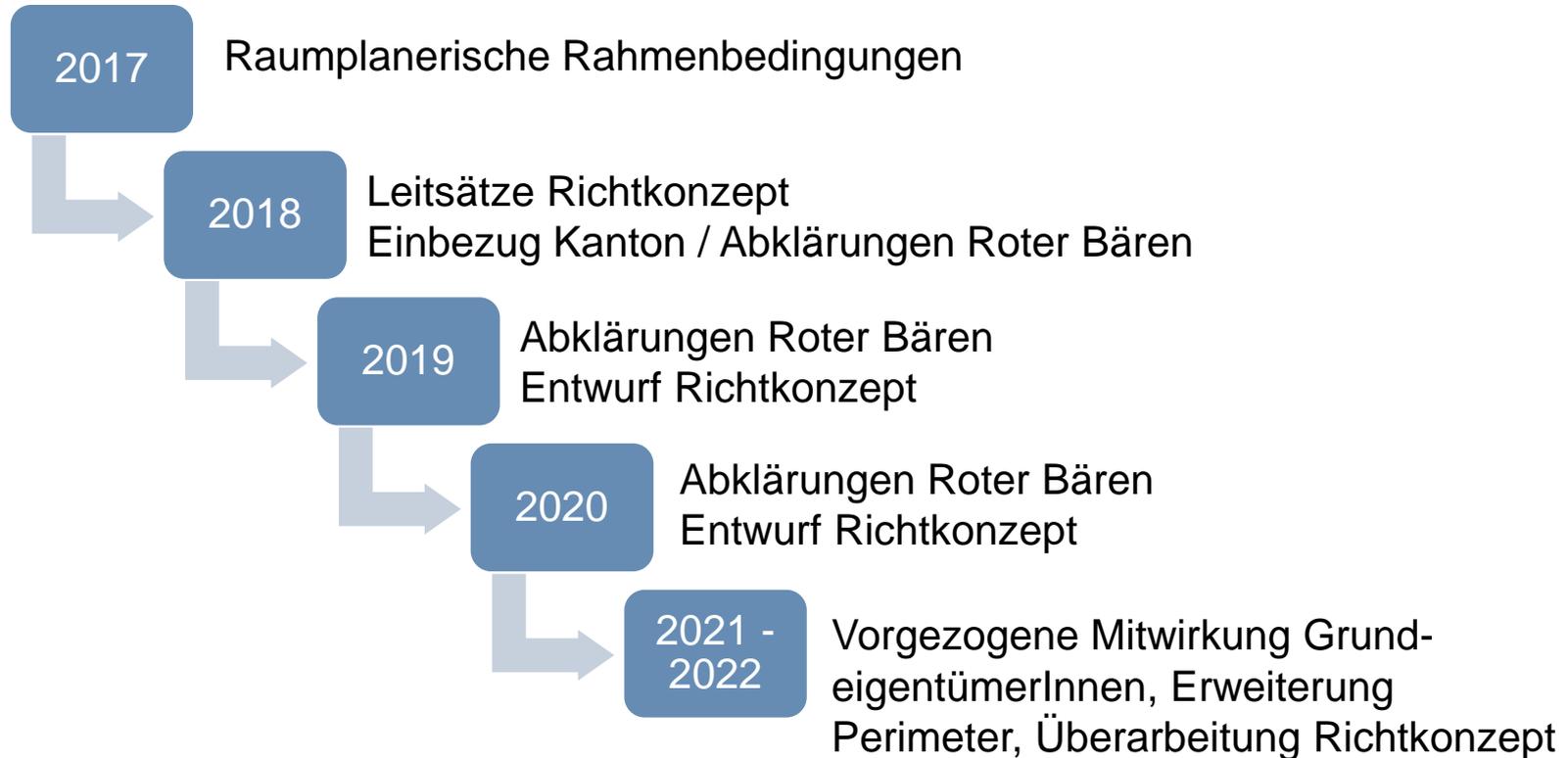
Attraktive, aber herausfordernde Lage: Hanglage, Siedlungs- und Waldrand, Erschliessung 2. Bautiefe → Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat einen **Erschliessungsplan** im Januar 2015



Ausgangslage

- 20.1.2015 Gemeinderat beschliesst Erschliessungsplan
- 21.5.2015 Dep. BVU genehmigt Erschliessungsplan
- 27.11.2015 Stimmvolk lehnt Projektierungskredit EP ab, Antrag: Erschliessung ab Hasenbergstrasse mittels **Gestaltungsplan** und terrassierter Bauweise prüfen
- 25.11.2016 Verabschiedung Kredit an Gemeindeversammlung für Erarbeitung verschiedener Überbaumöglichkeiten (Erschliessung, Bebauung) und Ausarbeitung Gestaltungsplan

Vorgehen



Wichtige Zwischenschritte

Roter Bären

Interessensabwägung Unterschutzstellung:

- Austausch Kanton
- Begehungen
- externes Gutachten
- Stellungnahme Grundeigentümer



Wichtige Zwischenschritte

Roter Bären

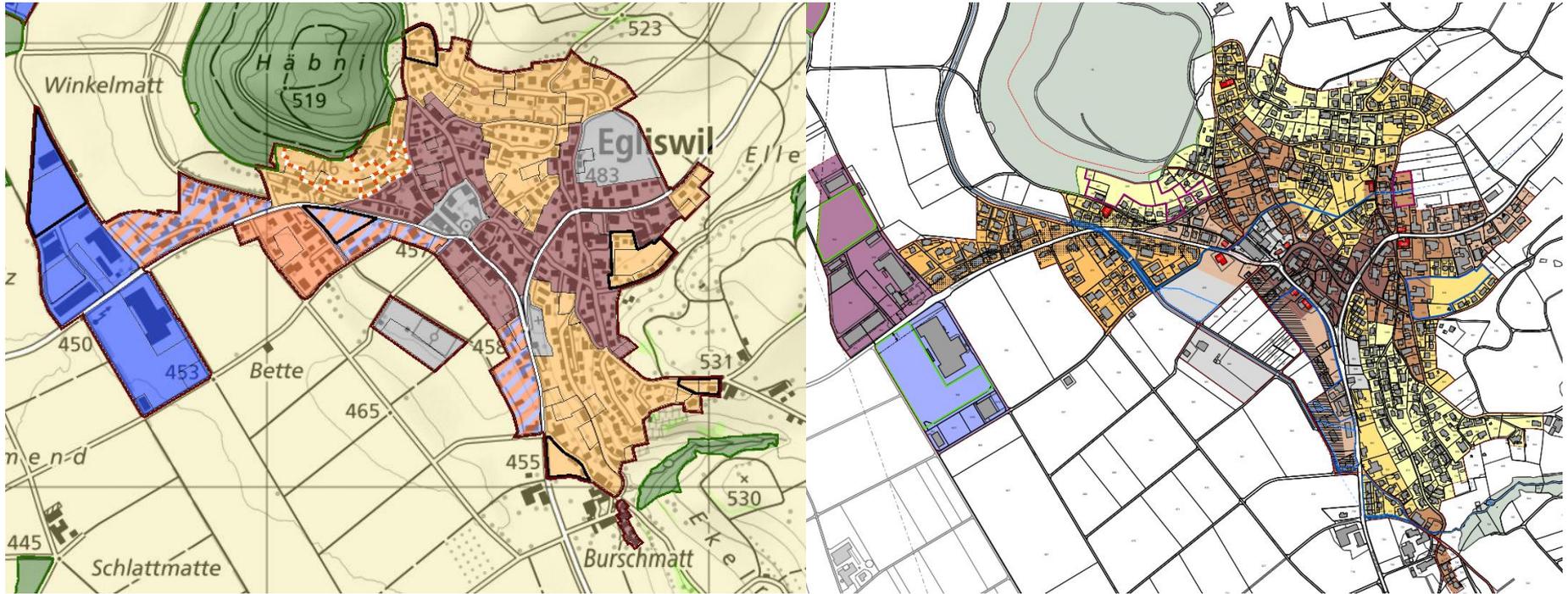
Entscheid Gemeinderat 16.4.2019: Verzicht auf Unterschutzstellung

- Hohe Sanierungskosten
- Erschliessung zweiter Bautiefe um Gebäude herum
- Wille Grundeigentümer
- Interessenabwägung im Rahmen Gesamtrevision Ortsplanung



Wichtige Zwischenschritte

Gesamtrevision Ortsplanung

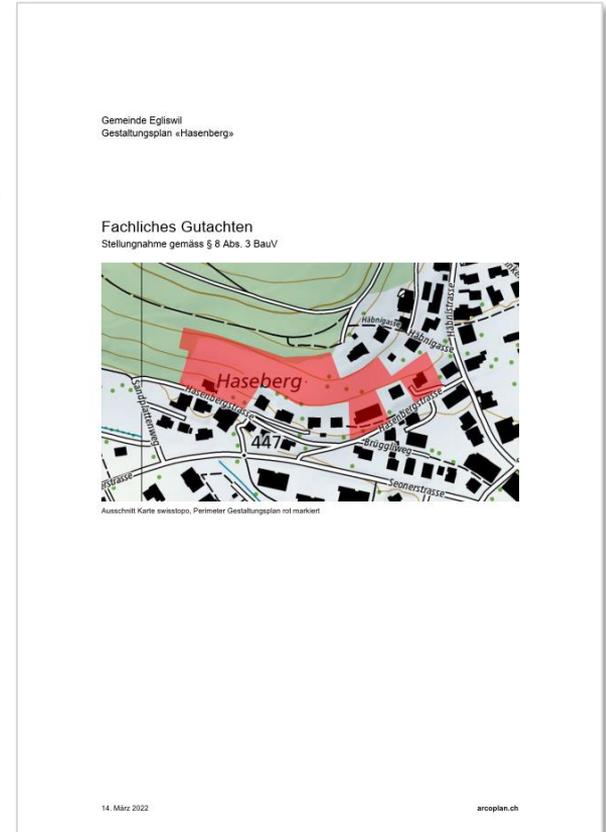


Wichtige Zwischenschritte

Fachliches Gutachten Ortsplaner
arcoplan im Sinne Qualitätssicherung:

«Der vorliegende Gestaltungsplan ist äusserst sorgfältig und qualitativ ansprechend ausgearbeitet worden.»

«Die Festlegungen (...) sind sachgerecht und beinhalten zahlreiche Regelungen, welche die (...) hoch gesteckten Planungsziele wirksam unterstützen.»



Heutige Ziele

- Vorstellung des Richtkonzepts
- Vorstellung des Entwurfs des Gestaltungsplans
- Klärung von Verständnisfragen
- Aufzeigen des weiteren Vorgehens

Inhalt

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Vorgehen
- 3. Richtkonzept und Gestaltungsplan**
4. Öffentliche Mitwirkung
5. Fragen

Übergeordnetes Ziel

Ziel ist die Entwicklung eines Quartiers, das sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einbettet. Es ist dennoch ein neues, eigenständiges Quartier mit zeitgemässen Wohnformen.

Freiraum

Nutzung/Gestaltung

Verkehr



Freiraum

Der Freiraum wurde von Planungsbeginn an einbezogen

Ziele:

- Entwicklung eines **durchgrüntem Quartiers** mit einem vielfältigen Angebot an qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Erhalt des Bezugs zur umgebenden **Landschaft** und der **natürlichen Topografie**
- Verzahnung durch **vertikale und horizontale Verbindungen** und **Anschluss an Hübni-Wald** für die Naherholung

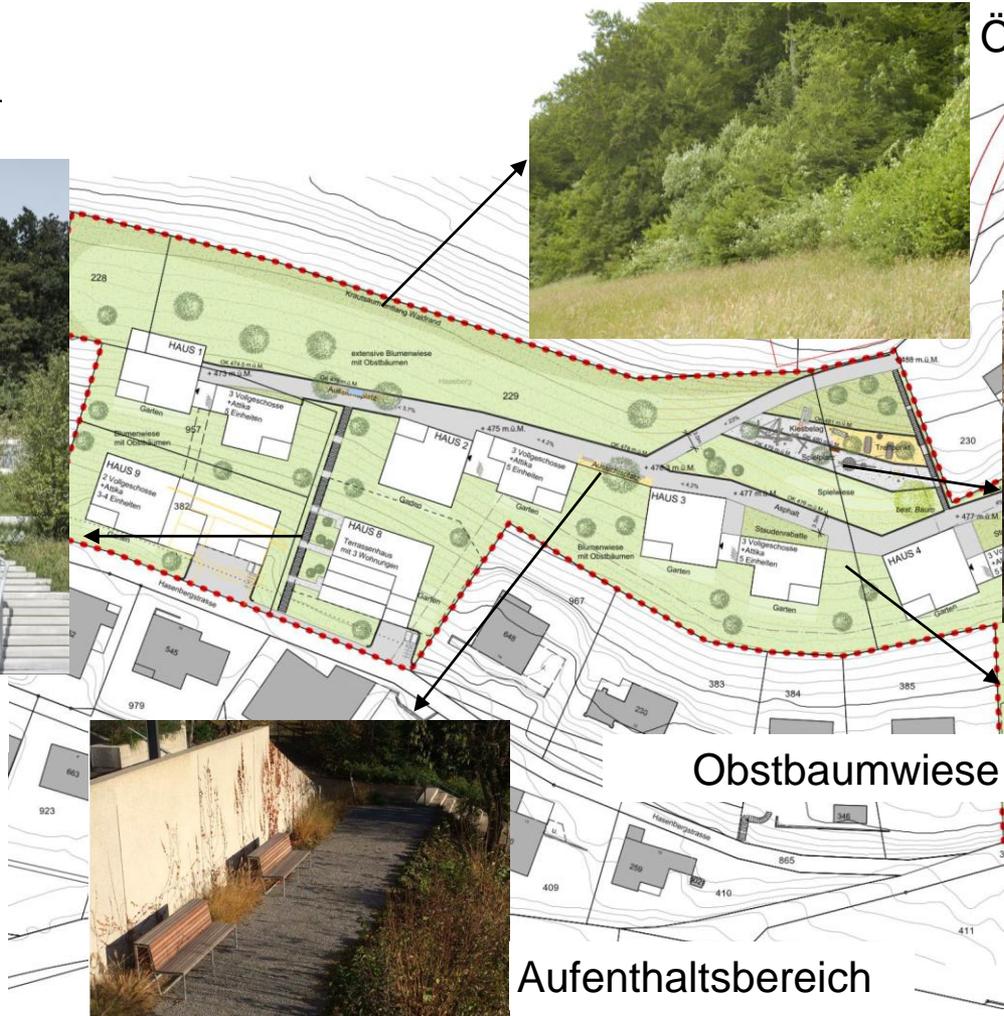
Freiraum



Erschliessung



Ökol. Aufwertung Waldrand



Obstbaumwiese

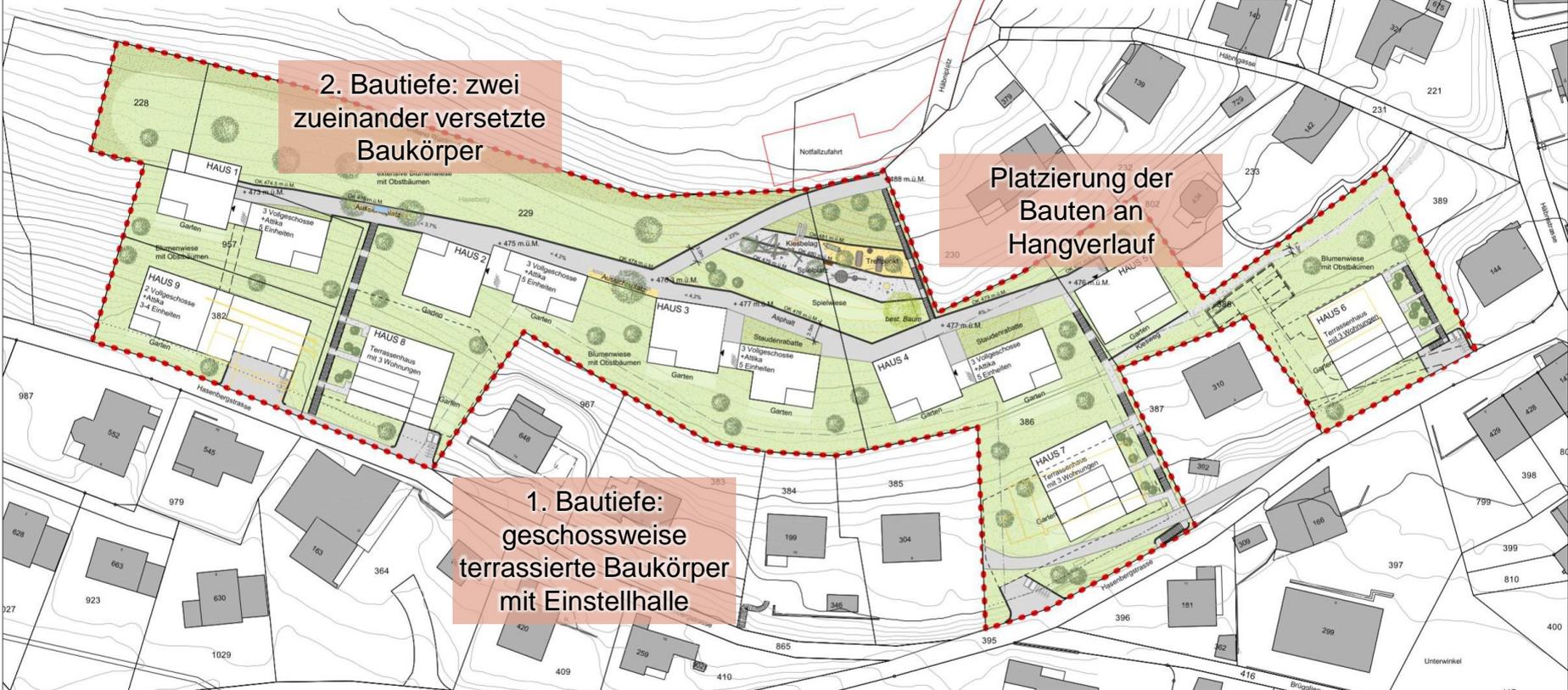
Aufenthaltsbereich



Nutzung und Gestaltung

- Anpassung der Überbauungen an die **exponierte und sensible Hanglage**
- Hochwertige und **abgestimmte Gestaltung**
- Vermeidung von monotonen/starren Bautypologien und Fassaden
- **Zurückhaltung gegenüber der Landschaft** (Materialisierung)
- Mit Bedacht gewählte Abmessungen (Volumen, Anzahl Geschosse)
- Vielfältiges Angebot an Wohnraum

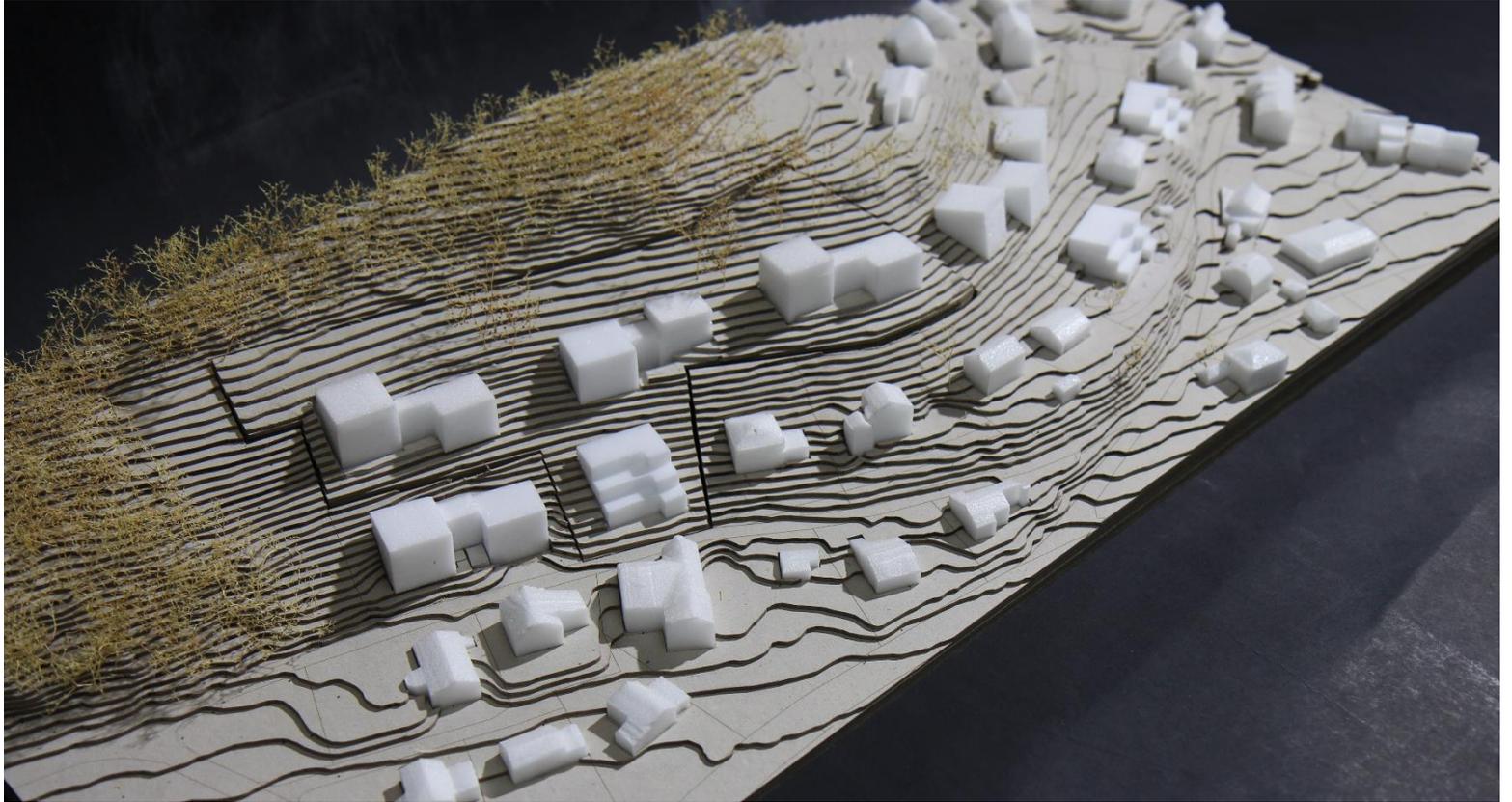
Nutzung und Gestaltung



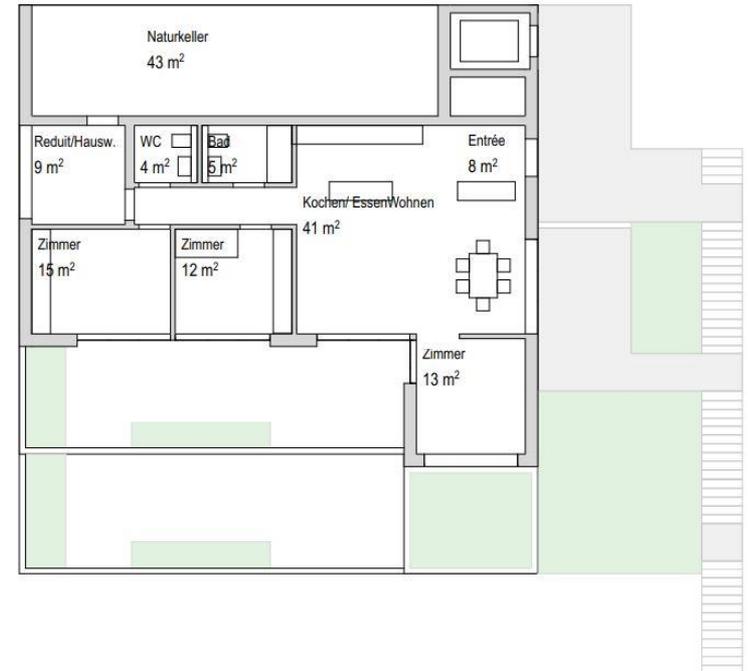
Nutzung und Gestaltung

Ausnutzungsziffer
Wohnzone E 0.35

Ausnutzungsziffer
Richtprojekt: 0.45

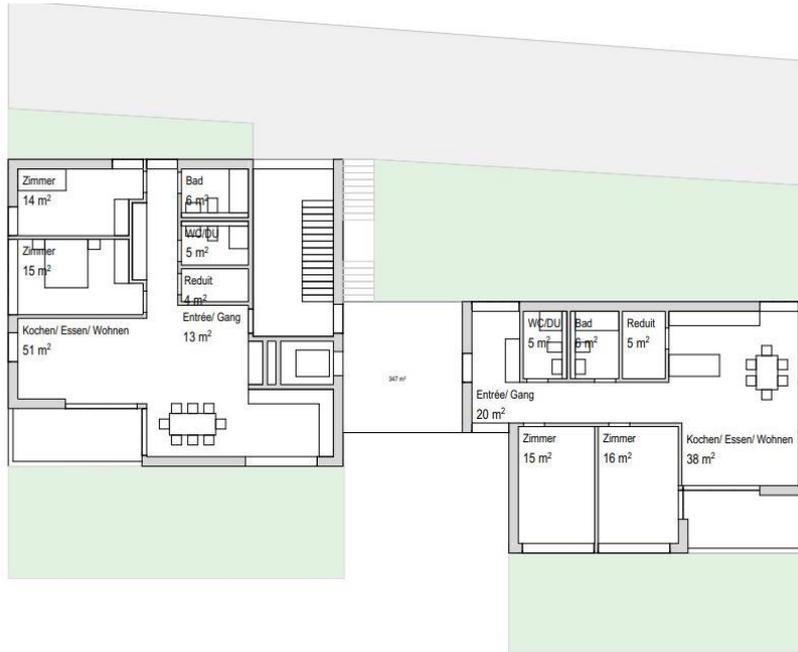


Nutzung und Gestaltung

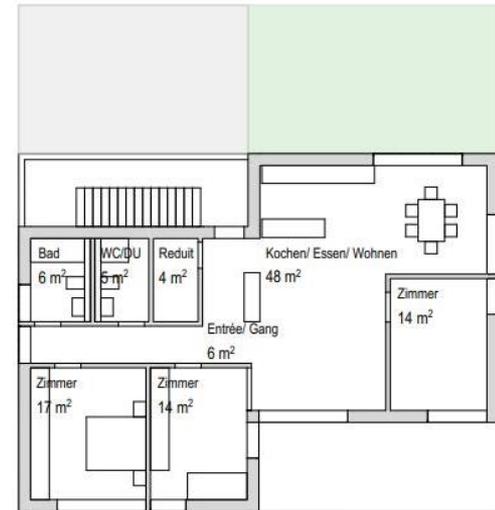


Beispielhafte Grundrisse Häuser 6 und 7
4.5 Zimmer, ca. 110 m²

Nutzung und Gestaltung

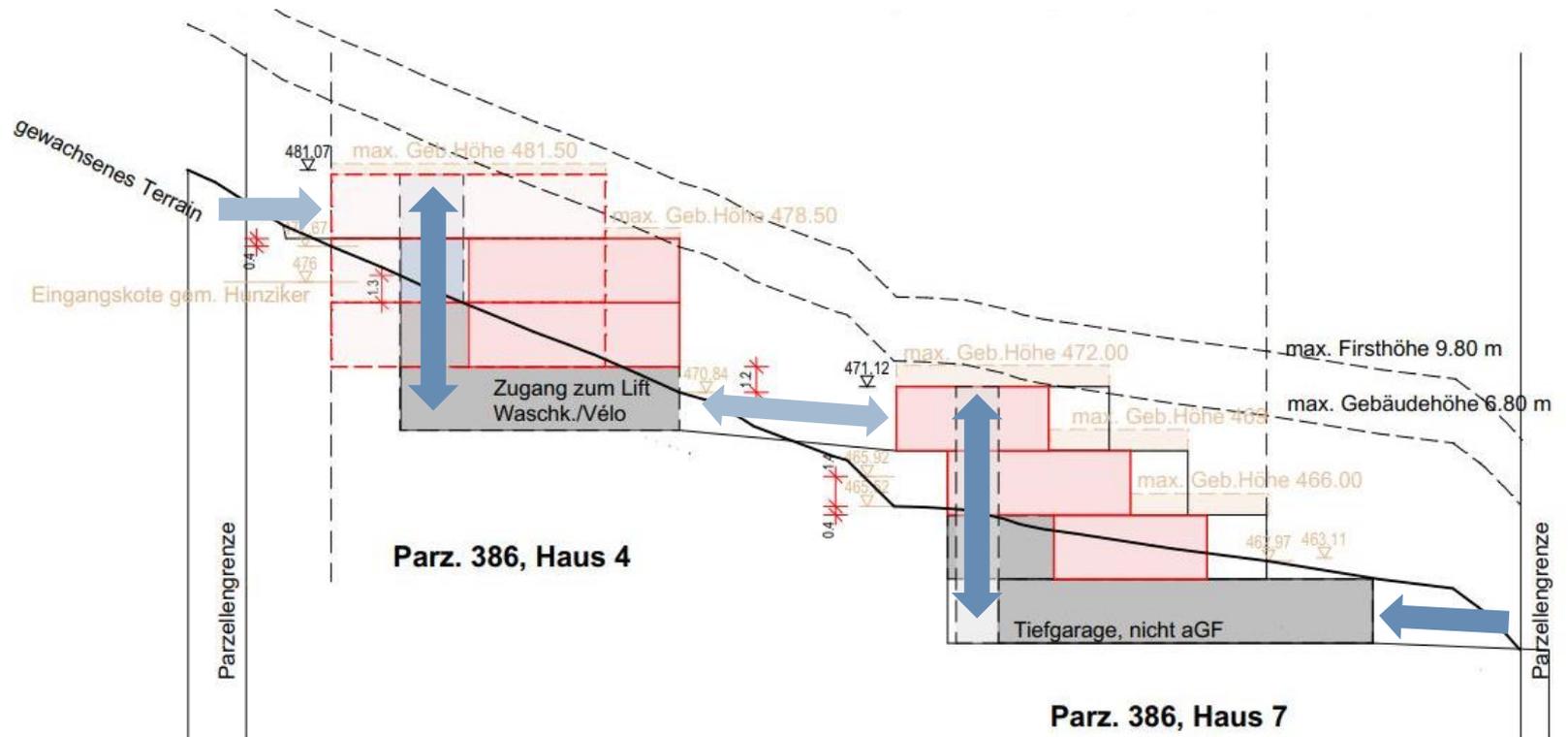


Beispielhafte Grundrisse Häuser 1-4
3.5 Zimmer, ca. 95-100 m²



Beispielhafte Grundrisse Haus 5
4.5 Zimmer, ca. 115 m²

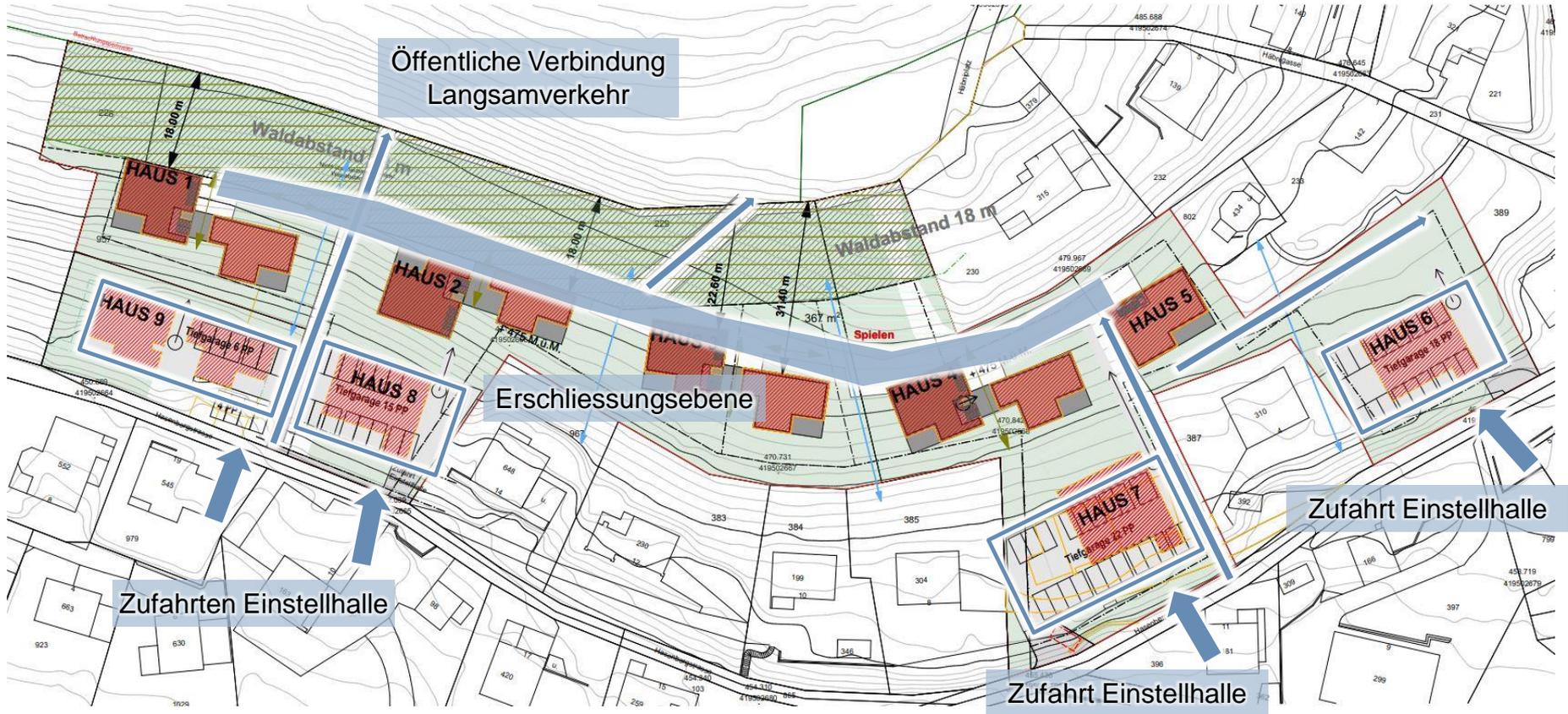
Nutzung und Gestaltung



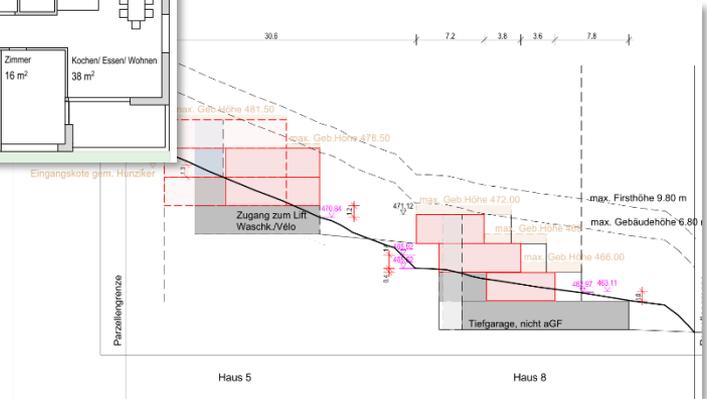
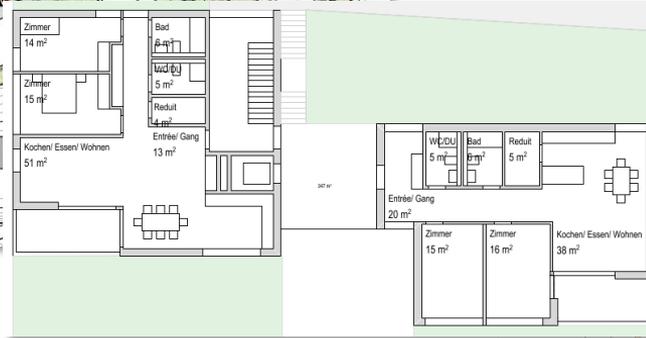
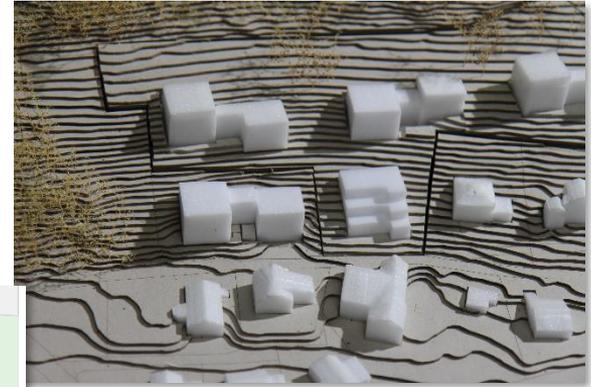
Mobilität und Verkehr

- Gute **Durchwegung und Durchlässigkeit** des Quartiers
- Halböffentliche **Erschliessungsebene**
- Öffentliche, attraktiv gestaltete **Fussgänger-
verbindungen**
- Einbezug der Verbindungen zum **Häbni-Wald**
- Parkierung in **Einstellhallen**

Mobilität und Verkehr



Vom Richtkonzept...



Räumliche Idee: Qualitativ hochstehende Entwicklung des Gebiets (Freiraum, Nutzung und Gestaltung, Verkehr)

Gestaltungsplan

Qualität

- Öffentlich-rechtliches Planungsinstrument
- Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch **ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis** erzielt wird (Auszug § 21 kantonales Baugesetz)

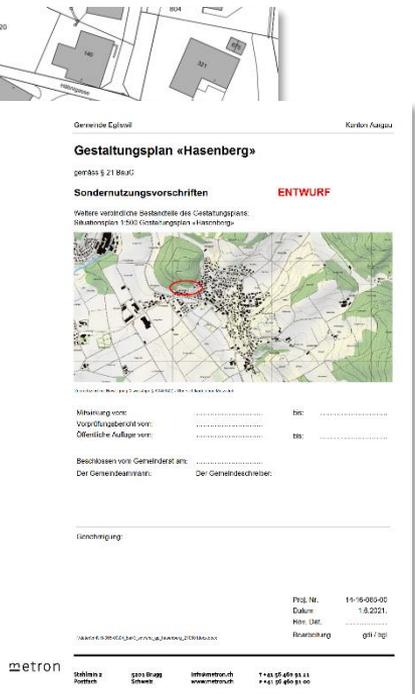
Gestaltungsplan

Verbindlich für Grundeigentümer*innen



Situationsplan

Sondernutzungs-
vorschriften



Nicht verbindlich für
Grundeigentümer*innen

Planungsbericht

Gestaltungsplan
«Hasenberg»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Egliswil

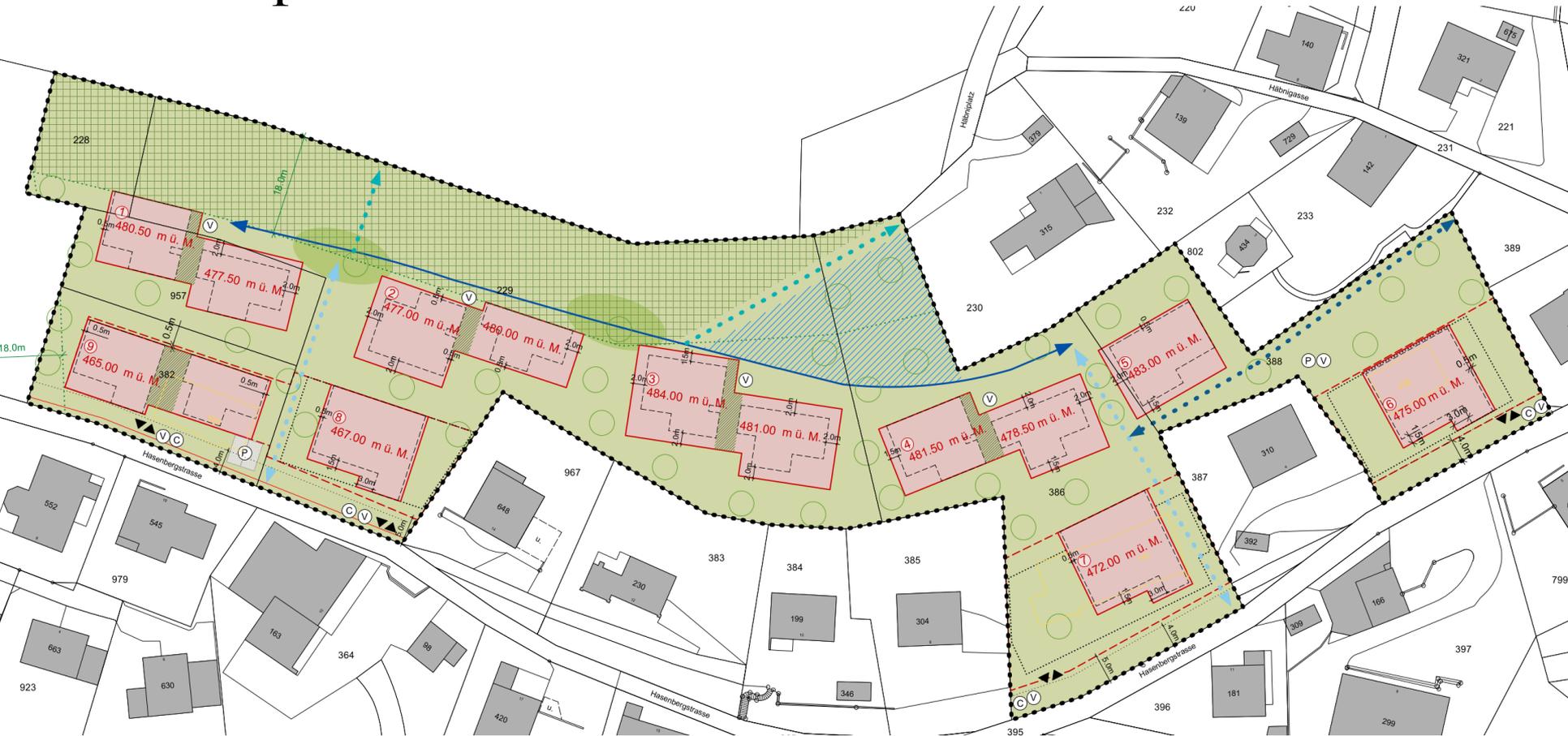
ENTWURF

1. Juni 2021



metron

Situationsplan



Freiraum



Ökologische Aufwertung



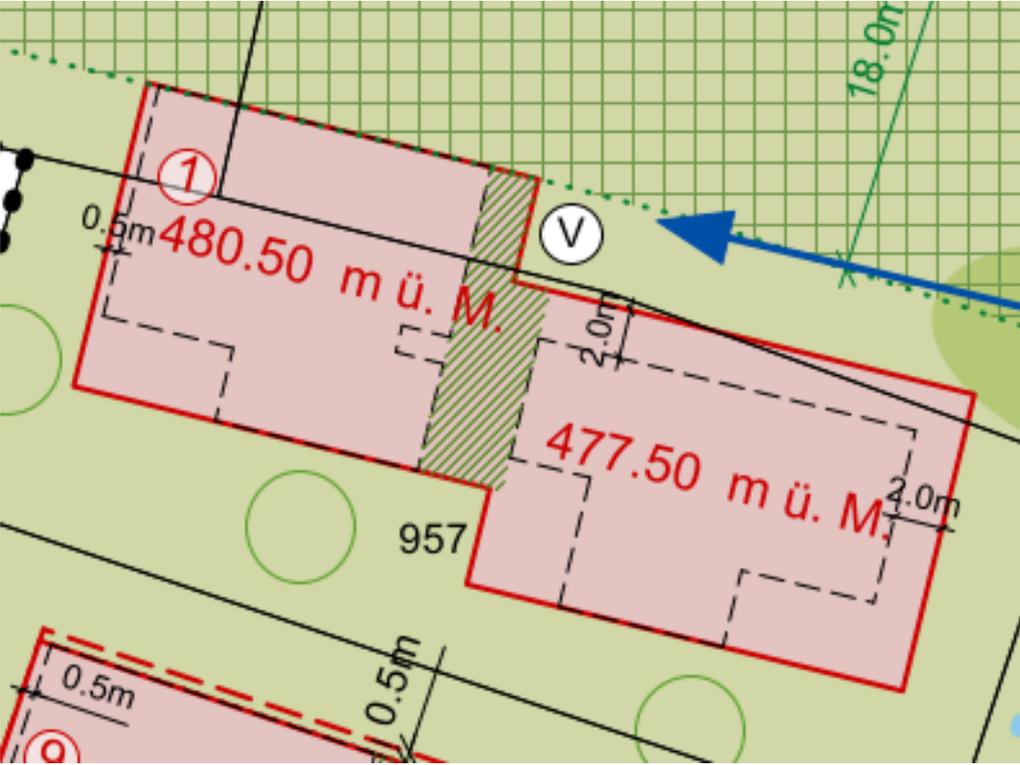
Aufenthaltsbereiche



Spielplatz



Situationsplan



Beispiel für Spielraum



Richtprojekt oberirdische Bauten



Baubereiche für Hochbauten

Erschliessung

Zwei Fussgängertreppen (Westen und Osten)

Erschliessungsebene 2. Bautiefe

Anknüpfung Umgebung

Erschliessung über Hasenbergstrasse
über Einstellhallen (Baubereiche 6 -9)

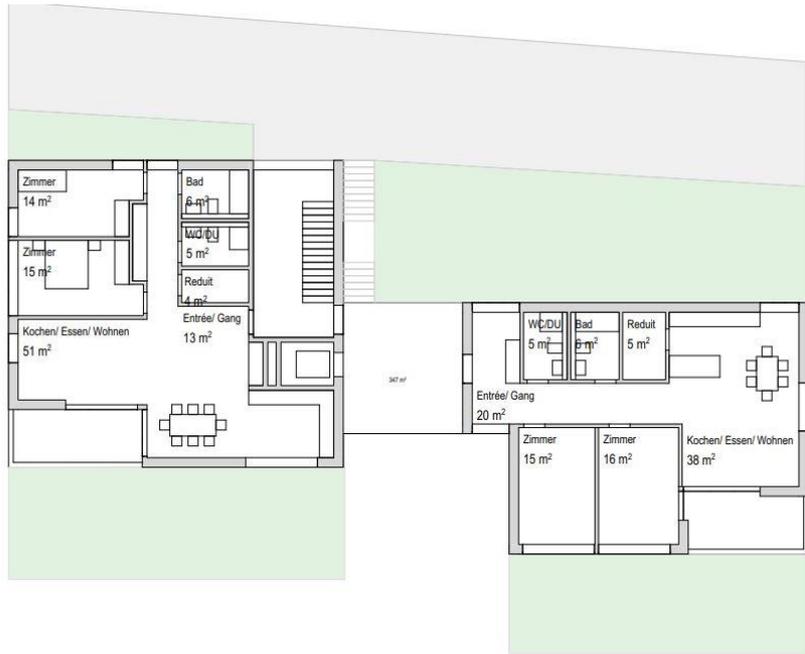
-  Abstellplätze
-  Container
-  Velo-Abstellplätze

Sondernutzungsvorschriften

Grundeigentümergebundene Bestimmungen zu

- Bau- und Nutzungsvorschriften
- Gestaltung Bauten und Freiraum
- Erschliessung und Parkierung
- Umwelt
- Etappierung
- Qualitätssicherung

Sondernutzungsvorschriften



Richtkonzept



Sondernutzungsvorschriften

§ 3 Nutzungsmass und -art

- 1 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) reiche beträgt im gesamten Gestaltungsplanperir
- 2 Die maximal zulässige aGF wird pro Baubereich

Baubereiche	zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich
1	820 m ²
2	820 m ²
3	820 m ²
4	820 m ²
5	330 m ²
6	590 m ²
7	530 m ²
8	530 m ²
9	510 m ²

Sondernutzungsvorschriften



Ein- und Ausfahrt

§ 12 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von der Hasenbergstrasse her zu erschliessen.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt zu den unterirdischen Einstellhallen erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten nutzen die Topographie und sind so zu erstellen, dass sie zurückhaltend in Erscheinung treten.

Sondernutzungsvorschriften

Energie: Effiziente und ökologisch ausgerichtete Versorgung,
z.B. Minergie

Meteorwasser: Umgang mit Regenwasser, Zuführung
Vorfluter

Etappierung

Etappierung

Grundsatz: Jede*r Grundeigentümer*in soll unabhängig ein Bauprojekt erarbeiten können

Schnittstellen

- Wurden soweit möglich minimiert...
- ... verbleiben aber aufgrund der Erschliessung der 2. Bautiefe über die Einstellhallen in der ersten Bautiefe (Parkplätze Einstellhallen, Bau Liftanlage)

Etappierung – Gemeinsam genutzte Einstellhallen

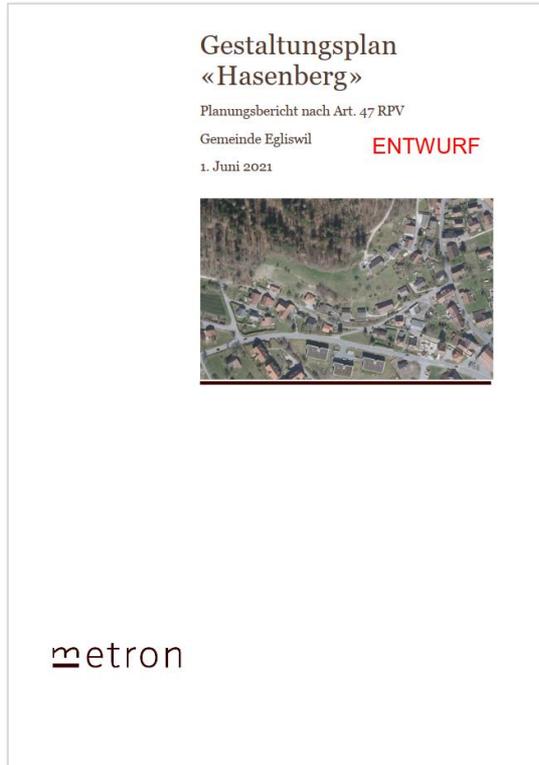
Baubereich 1: Parkierung in Einstellhalle
im Baubereich 8 falls Realisierung vor
Neubau im Baubereich 9



Baubereich 5: Oberirdische
Parkierung falls Realisierung
vor Neubau im Baubereich 6



Planungsbericht



Nicht grundeigentümergebunden
Erläuterung des Gestaltungsplan:
Ausgangslage, Vorgehen,
Richtkonzept, Situationsplan und
Sondernutzungsvorschriften

Gestaltungsplan

Zusammenfassend:

- Erlaubt eine Bauweise, die von der allgemeinen Nutzungsplanung abweicht
- Gewährt den Grundeigentümer*Innen einen Spielraum für das eigene Bauprojekt
- Sichert die Siedlungsqualitäten des Richtkonzepts

Nachweis gemäss § 8 BauV: Stellungnahme einer qualifizierten Fachperson (Ortsplaner arcoplan)

Gestaltungsplan

Abweichungen GP Hasenberg:

- Ausnützung 0.44 (+ 10% / 25%)
- Unterschreitung Grenzabstände
- Unterschreitung Gebäudeabstände
- Überschreitung Gebäudelänge
- Überschreitung Anzahl Wohneinheiten

Höhere Qualität als allgemeine Nutzungsplanung:

- Hohe architektonische Qualität
- Erhalt der natürlichen Topografie
- Hohe Durchgrünung
- Hohe Durchwegung
- Hohe Gestaltungs- und Umgebungsqualität
- Effiziente Erschliessung

Inhalt

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Vorgehen
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
- 4. Öffentliche Mitwirkung**
5. Fragen

Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 3 BauG haben Behörden die Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen.

Die **öffentliche Mitwirkung** gibt allen Interessierten die Möglichkeit, sich zum Entwurf des Gestaltungsplans zu äussern.

Öffentliche Mitwirkung

- Ab Dienstag, 14. Juni 2022 bis 15. August 2022
- Die Unterlagen sind in der Gemeindeverwaltung sowie online einsehbar
- Mitwirkungseingaben
 - per Brief: Gemeinde Egliswil, Gemeindeverwaltung, Mitteldorfstrasse 3, 5704 Egliswil
 - Per Email: gemeindekanzlei@egliswil.ch

Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf § 23 BauG ist der Entwurf des Gestaltungsplans dem **Kanton zur Vorprüfung** vorzulegen.

Die betroffenen Departemente äussern sich zum Entwurf und halten ihre Rückmeldungen in einem Vorprüfungsbericht fest.

Die kantonale Vorprüfung findet parallel zur öffentlichen Mitwirkung statt.

Weiteres Vorgehen

2022 Entwurf Gestaltungsplan



Sommer 2022:
Öff. Mitwirkung & kant.
Vorprüfung

Öff. Infoveranstaltung 14.6.22

Herbst & Winter 2022:
Auswertung öff. Mitwirkung &
kant. Vorprüfung,
Finalisierung Gestaltungsplan

2023 Beschluss Gestaltungsplan



Frühjahr 2023:
Öffentliche Auflage (30d)
Ggf. Einwendungsverfahren
Beschluss Gemeinderat
Genehmigung Kanton
Ggf. Verwaltungs-/Verwaltungsgerichtsbeschwerden

Inhalt

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Vorgehen
3. Richtkonzept und Gestaltungsplan
4. Öffentliche Mitwirkung
- 5. Fragen**

Fragen



Vielen Dank für Ihr Interesse!

