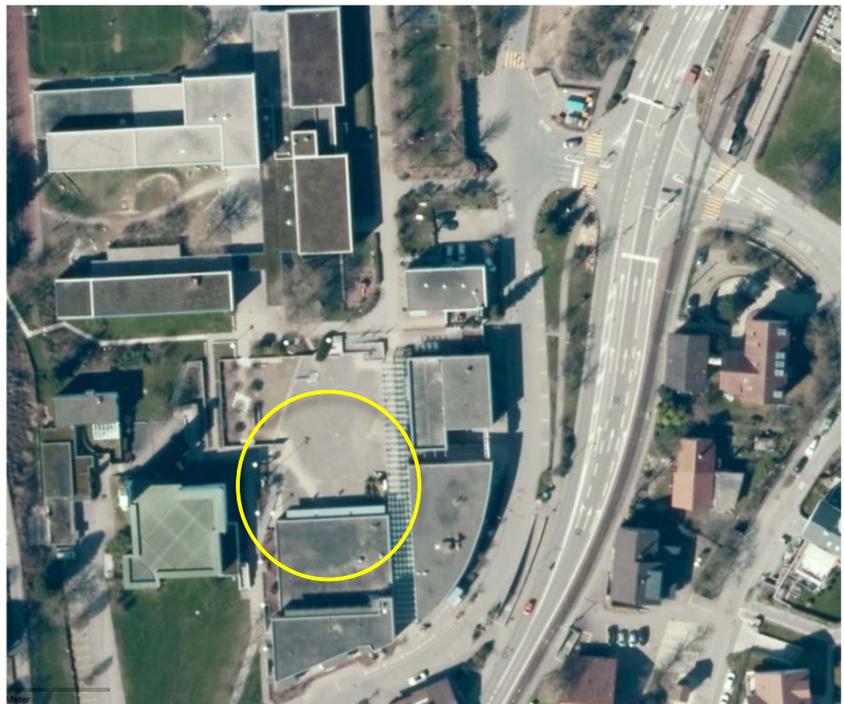




2. Teilrevision Gestaltungsplan „Dorfplatz“

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Vorgeschichte	3
	1.2 Ausgangslage 2018	4
	1.3 Planungsgegenstand	8
	1.4 Ziele	8
	2. Rahmenbedingungen	9
	2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben	9
	2.2 Umwelt	9
	2.3 Kommunale Planungsvorgaben	10
	2.4 Abstimmung auf die erwünschte Entwicklung	11
	3. Planungsinhalte	17
	3.1 Anpassung Situationsplan	17
	3.2 Anpassung Spezialbauvorschriften	23
	4. Interessenabwägung und Planbeständigkeit	29
	5. Ablauf und Mitwirkung	30
	5.1 Planungsablauf	30
	5.2 Vorprüfung	31
	5.3 Mitwirkung/öffentliche Auflage	31
	5.4 Beschluss durch den Gemeinderat (offen)	31

Auftraggeber Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg Kanton Aargau

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Einleitung

1.1 Vorgeschichte

Der Gestaltungsplan „Dorfplatz“ wurde am 25. November 1988 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Bestehender Gestaltungsplan

Kanton Aargau
 Gemeinde Rudolfstetten

Gestaltungsplan Dorfplatz Mst. 1:500

Zur Vorprüfung am
 Von der Gemeindeversammlung beschlossen am
 Vom Grossen Rat mit Beschluss Nr.
 genehmigt am

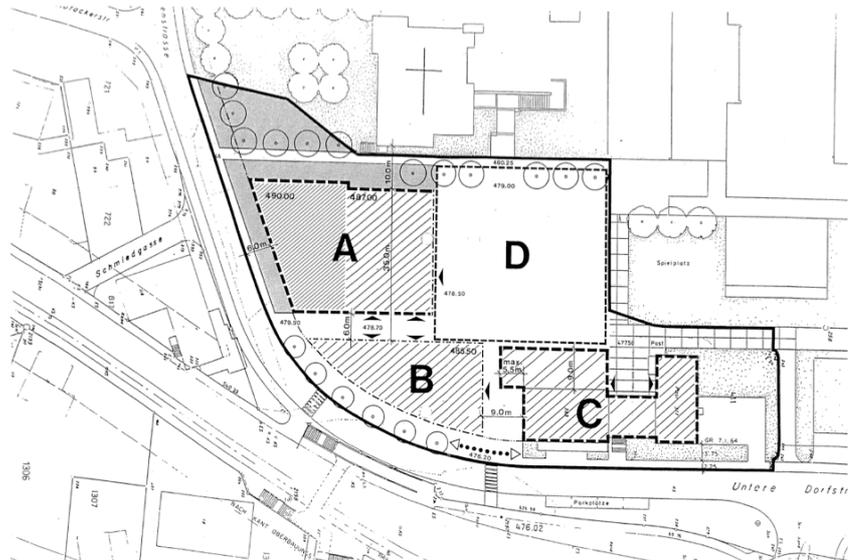
Verbindlicher Planinhalt

- Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- Baubereich
- Gestaltungsbaulinie
- bestehende Baulinie (gemäss Überbauungsplan Hofacker)
- max. 1 geschossige Bauten
- max. 2 geschossige Bauten (+Sockelgeschoss)
- max. 3 geschossige Bauten
- Bereich Dorfplatz
- Zufahrtsbereich Parkgarage

Wegleitender Planinhalt

- Fussgängerbereich, Fusswege
- Grünbereich, Vorgärten
- Schwerpunkte Baumbepflanzung
- Zugangsbereich
- Höhenkoten Referenzprojekt

1988
 Reinhardt-Hesse-Schwarze
 Stadt für Raumplanung AG



Zweck

Der Gestaltungsplan „Dorfplatz“ wurde basierend auf dem Vorprojekt "Salm 2" von Beriger, Hofmann + Partner AG erarbeitet. Er hatte zum Zweck eine attraktive Überbauung im Zentrum mit Läden und einem belebten Dorfplatz für Rudolfstetten zu ermöglichen.

1. Teilrevision 2015

Im Rahmen einer Teilrevision (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juli 2015) wurde ein Teilbereich zu Gunsten der Schulraumerweiterung aus dem Gestaltungsplanperimeter entlassen.

Genehmigungsinhalt der Teilrevision

- bestehende Begrenzung Gestaltungsplangebiet aufheben
- neue Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- bestehenden Baubereich aufheben
- neue Begrenzung Baubereich

Orientierungsinhalt

- bestehende Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- bestehender Baubereich



Bestehende Situation und Gestaltung



1.2 Ausgangslage 2018

Absicht der Gemeinde

Im Zentrum Ruedistetten ist Ruhe eingekehrt und es besteht schon länger Bedarf nach einem „Dorfladen“. Gewünscht ist von Seiten der Bevölkerung die Verbesserung der Versorgung und des Dienstleistungsangebotes. Das Zentrum soll wieder lebendiger werden.

Im Rahmen der Lösungssuche kam man zum Schluss, dass nur ein «Grossverteiler» für die künftige, langfristige Entwicklung des Dienstleistungsensembles im Zentrum eine nachhaltige Besserung bringen kann.

In den Verhandlungen mit dem interessierten Grossverteiler stellte sich heraus, dass die Einmietung nur erfolgen kann, wenn die reine Ladenfläche ca. 1'000 m² beträgt und zusätzlich eine Fläche für Lager, Personalräume, rückwärtige «Bäckerei» bzw. Kühlanlagen im Umfang von ca. 360 m² vorhanden ist.

Da die aktuelle Gesamtfläche im Erdgeschoss des Gebäudes A lediglich ca. 1'000 m² beträgt, möchte der Gemeinderat die Ladenfläche im Gebäude des „Zentrums Ruedistette“ zum heutigen Dorfplatz hin erweitern lassen.

Da die heutige Ausdehnung der Gebäude im Areal durch den Gestaltungsplan „Dorfplatz“ geregelt ist, müssen hierfür zuerst die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Neben der Anpassung der Grösse des Baubereichs A und des Perimeters werden diverse Korrekturen der Sonderbauvorschriften an aktuelle Verhältnisse und Bedürfnisse vorgenommen und die Nutzungsanteile und Geschossflächen der Baubereiche A, B und C bereinigt.

Der Gestaltungsplan „Dorfplatz“ muss daher einer 2. Teilrevision unterzogen werden.

Eigentumssituation

Die Dorfplatzfläche befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg.

Die benötigten rund 360 m² werden an einen Baurechtnehmer abgegeben, welcher in der Folge die Ladenerweiterung erstellt und den Grossverteiler als langjährigen Mieter einziehen lässt.

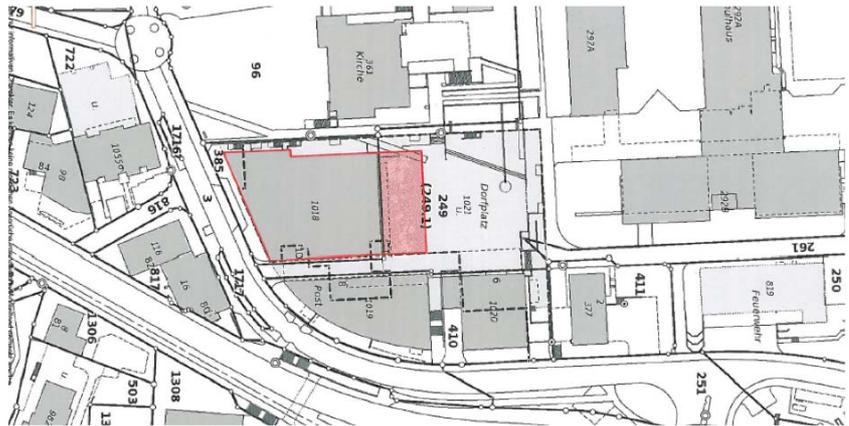
Die Einwohnergemeindeversammlung hat der Abtretungsfläche des Dorfplatzes am Donnerstag, 7. Juni 2018 mit grosser Mehrheit zugestimmt und den Gemeinderat ermächtigt, einen Baurechtsvertrag / Überbaurecht abschliessen zu können. Die entsprechenden Verträge sind in Bearbeitung bzw. teilweise schon unterzeichnet.

Projekt Ladenerweiterung

Die Ladenfläche soll baulich auf die heutige Platzfläche erweitert werden, um Platz für zusätzliche Ladenflächen zu schaffen. Ausserdem sollen zwei zusätzlichen Lifte erstellt werden, was in der Tiefgarage den Wegfall von mindestens zwei Parkplätzen bewirkt.

Ansonsten wird ausserhalb des Gebäudekörpers nichts verändert.

Projekt



Gestaltung der Fassaden

Die Anbaute wird modern aber angelehnt an das bestehende Gebäude und eingebunden in die bisherige Gesamtkonzeption gestaltet. Die Fassadenfront zum Dorfplatz wird aus Glas gefertigt. Auf den Seiten des Anbaus wird ein gut integriertes Mauerwerk verwendet.

Werbung

Entsprechend der guten Einordnung ist die Werbung zielgerichtet aber relativ zurückhaltend vorgesehen. Es sind lediglich zwei Fassadenlogos von je 1.95 m x 1.95 m über dem Eingang vorgesehen. Eines wird in Richtung Dorfplatz und eines in Richtung Gebäude B /Treppe platziert.

Zugänglichkeit

Der bestehende Zugang zum Dorfplatz von der alten Bremgartenstrasse her wurde in der Vergangenheit abweichend von der Lage im Gestaltungsplan erstellt. Dieser wird an der bestehenden Lage belassen. Die Zugänglichkeit für mobilitätsbehinderte Personen wurde über eine Rampe zwischen der Kirche und Baubereich A/D gesichert. Die Rampe wird im Zuge der Erstellung des Gebäudes im erweiterten Baubereich A angepasst.

Parkierung

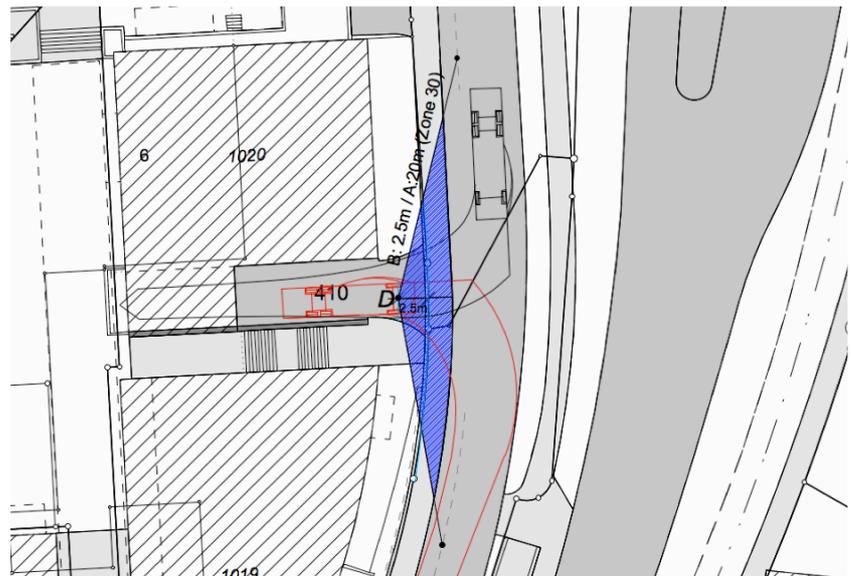
Die Parkierung wird weitgehend beibehalten. Bei der Erstellung neuer Lifte kann es zu einem Verlust von mindestens zwei Parkplätzen kommen. Die bestehende Tiefgarage weist 127 Parkplätze auf. Sie ist heute mehrheitlich bis zur Hälfte nicht belegt.

Die Anzahl Parkplätze reicht für die bisherige und die Nutzung auch mit der vorgesehenen Erweiterung der Nutzfläche um rund 360 m² aus.

Erschliessung Zufahrt für Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt zweimal pro Tag wie bisher über die bestehende Rampe. Die Schleppkurven zeigen, dass die Anforderungen bezüglich Flächenbedarf und Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Der Grossverteiler hat mit seinen Fahrzeugen bereits Anlieferungsfahrten als Fahrversuche unternommen, so dass auch die reale Anfahrt überprüft und damit sichergestellt werden kann.

Die erforderlichen Sichtweiten (20 m, in der bestehenden Tempo 30 Zone) sind sowohl ab einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m ab dem Fahrbahnrand als auch ab Hinterkante Trottoir gegeben



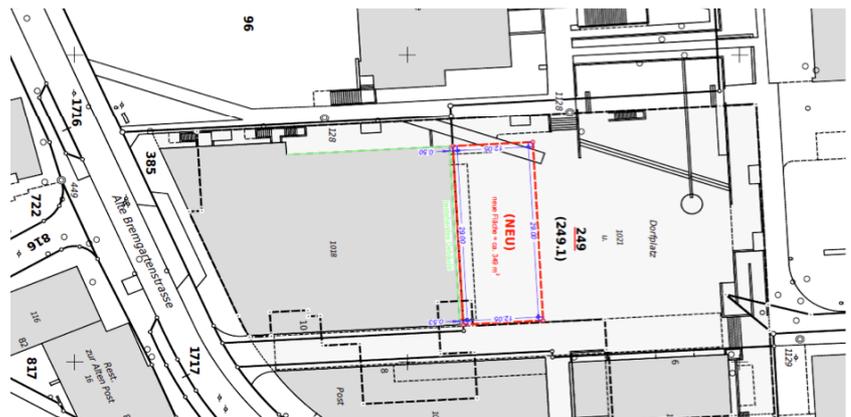
Bestehende und künftige Situation Anlieferung



Mutation

Für das Vorhaben ist eine Mutation erforderlich:

Mutationsvorschlag
 Abgabestelle: Legende: www.cadastre.ch/legende
 Nachführungsgeometer: Datenqualität: Standard AV93
 Kreis Bremgarten Datum: 6. Juni 2018



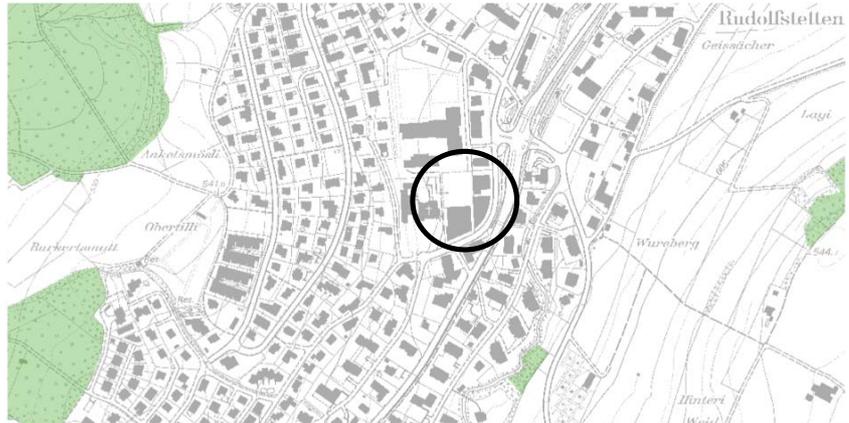
1.3 Planungsgegenstand

Anpassung Gestaltungsplan

Planungsgegenstand ist die 2. Teilrevision des 1988 genehmigten und 2015 erstmals teilrevidierten Gestaltungsplans "Dorfplatz". Es werden dabei sowohl der Situationsplan als auch die Spezialbauvorschriften geringfügig angepasst.

Eine Anpassung des Bauzonenplanes hingegen ist nicht erforderlich.

Lage in der Gemeinde (Quelle: agis, 20.6.2018)



Revisionsbestandteile

Die vorliegende 2. Teilrevision des Gestaltungsplanes umfasst:

- Teilrevision Situationsplan zum Gestaltungsplan Dorfplatz im Mst. 1:500
- Teilrevision Spezialbauvorschriften zum Gestaltungsplan Dorfplatz

Planungsbericht

Zur Erläuterung und der Nachvollziehbarkeit dient der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

1.4 Ziele

Ermöglichung einer neuen Ladennutzung und damit Belebung des Zentrums

Durch die Teilrevision des Gestaltungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Grossverteiler als langjähriger Mieter ins Zentrum einziehen kann.

Damit soll neben der Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch eine neue Belebung des Zentrums und des Dorfplatzes erreicht werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Vorhaben steht übergeordneten Planungsvorgaben wie dem kantonalen und regionalen Richtplan nicht entgegen.

2.2 Umwelt

Gefahrenkarte

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

(Quelle: Naturgefahren, agis 20.6.2018)



Laut der Gefahrenkarte ist der Dorfplatz und damit die dort vorgesehene Erweiterung des Baubereichs (rot) nicht von einer Gefährdung betroffen.

Gewässer

Es sind keine Oberflächengewässer und keine Grundwasserschutzbereiche betroffen.

Lärm

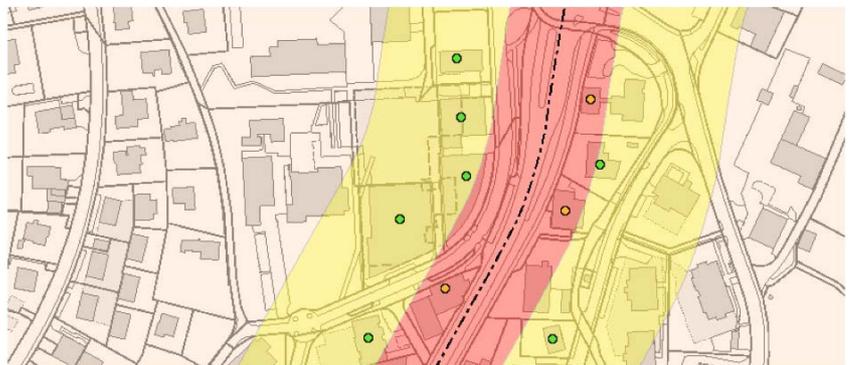
Wie der GIS-Auszug des Strassenlärm-Katasters aufzeigt, ist der massgebliche Grenzwert ES III eingehalten.

Für die vorgesehene Nutzung (Erweiterung der Ladenfläche) sind bezüglich Lärm keine Massnahmen erforderlich.

Grobkataster

- kritisch Grenzwerte ES II
- kritisch Grenzwerte ES III

(Quelle: Strassenlärm, agis 20.6.2018)



Erschliessung

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E1, E2
- Güteklasse F

Das Areal ist erschlossen. Die Erschliessungsgüte mit dem ÖV entspricht der Klasse B.



Nutzung / Verkaufsflächen

max. 2'360 m² Geschossfläche für den
Detailhandel/Gewerbe

Im kantonalen Richtplan werden in Kapitel S 3.1 Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen vorgesehen. Gemäss Richtplan soll „eine angemessene Verteilung der Versorgungseinrichtungen angestrebt“ werden. „Zentren, Ortskerne und Quartierzentren sollen so entwickelt werden, dass sie Standorte von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf ihrer Bevölkerung bleiben.“ Die beabsichtigte Entwicklung im Zentrum von Rudolfstetten entspricht diesem Postulat.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden im „Zentrum Ruedistetten“ die Voraussetzungen für eine Geschossfläche für den Detailhandel/Gewerbe von 2'360 m² geschaffen. Eine Überschreitung der Nettoladenfläche von 3'000 m² (Richtplanrelevanz für Standorte mit mehr als 3'000 m²) ist nicht möglich.

2.3 Kommunale Planungsvorgaben

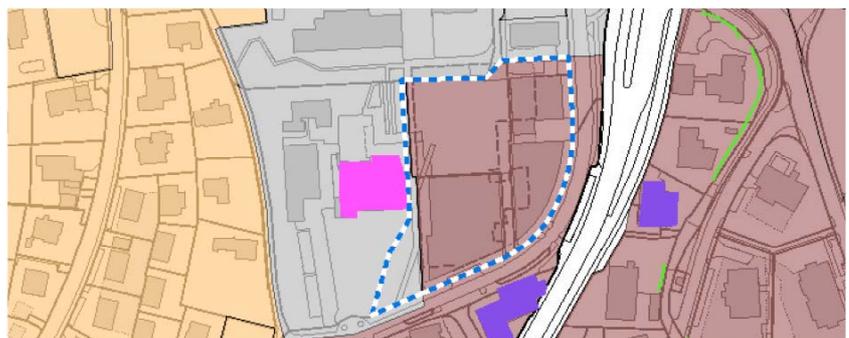
Kernzone Dorf

Das Areal des „Zentrum Ruedistette“ für welches der Gestaltungsplan „Dorfplatz“ gilt, befindet sich in der Kernzone Dorf, (KD, braun). Der Perimeter des geltenden Gestaltungsplanes Dorfplatz ist eingezeichnet. Massgeblich für den exakten Verlauf ist der gedruckte Plan. Die zulässige Verkaufsfläche wird in der Grundordnung nicht explizit geregelt. Der Kanton Aargau empfiehlt der Gemeinde im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision die zulässige Nettoladenfläche auf Stufe Grundordnung präziser festzulegen.

Ausschnitt aus dem Bauzonenplan

- Wohnzone 2
- Dorf-/Altstadtzone
- Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz

(Quelle: agis, 20.6.2018)



2.4 Abstimmung auf die erwünschte Entwicklung

Gemeindeentwicklung

Die Auswirkungen der Ansiedlung eines Grossverteilers und damit eines Ladens, welcher für eine Belebung und Aufwertung des „Zentrums Ruedistette“ sorgt, wird für die Gemeindeentwicklung positiv und zukunftsgerichtet gewertet.

Die Gesamtrevision zur Bau- und Nutzungsordnung ist in Vorbereitung. Ein räumliches Entwicklungsleitbild wird im Rahmen der Gesamtrevision angegangen. Die vorliegende Teilrevision hat jedoch keine direkte Abhängigkeit von der Gesamtrevision. Die aktuelle Chance, das Zentrum um den Dorfplatz aufleben zu lassen, soll so bald als möglich genutzt werden und ist betreffend Standort nicht in Frage gestellt.

Einordnung / Ortsbild

Der Anbau folgt nicht dem üblichen Standartlayout des als langfristigen Mieter vorgesehenen Grossverteilers. Die Gestaltung des Anbaus wird ins ursprüngliche Überbauungskonzept eingefügt und ergänzt dieses in moderner Art und Weise, so dass sich ein konzeptionell, funktionell und architektonisch stimmiges Gesamtbild ergibt. Damit wird im Sinne des ursprünglich aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Projektes „Salm 2“ eine eingegliederte Ergänzung geschaffen. Die Zentrumsüberbauung wird aufgewertet und ergänzt. Dem Ortsbild wird dementsprechend Rechnung getragen.

Parkplatzbedarf

Die Anzahl Parkplätze mit 127 Parkplätzen in der Tiefgarage bleibt weitgehend erhalten. Es fallen ca. zwei Parkplätze für neue Lift und den Einkaufswagenstandplatz weg. Die bestehende Anzahl reicht jedoch nach Abschätzung auch mit der künftigen Nutzung mit einem Grossverteiler aus.

Der Grenzbedarf liegt bei rund 254 Parkplätzen. Aufgrund der ÖV Güteklasse kann dieser jedoch auf zwischen 40 – 60 % reduziert werden. Der obere Wert beträgt damit 152 Parkplätze. Der unterste Wert liegt bei 101 Parkplätzen.

Baubereich		oberirdische Geschossfläche	
A		2'205	m ²
B		1'070	m ²
C		600	m ²
Total:	100%	3'875	m ²

Nutzungsanteil neu				Bewohner/ Besucher/ Beschäftigte Kunden				
				Anz. PP	Anz. PP			
Wohnen	18%	718	m ²	1 PP / Wohnung ca.	8 Wng	8	1	Gemäss GP SBV
Büro Praxen	20%	782	m ²	2 PP/ 100 m ² GF	100	16	6	SN 640281
Detailhandel/Gewerbe	62%	2'375	m ²	2 PP / 100 m ² VF	100	33	190	SN 640281
	100%	3'875	m ²					

VF = 0.7GF Detailhandel

ÖV Güteklasse B		
60%	254	PP Grenzbedarf
40%	152	PP Bedarf max.
	101	PP Bedarf min.
	127	Bestand (Reduktion min. 2 PP)

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die heutige Tiefgarage ist in der Regel lediglich rund zur Hälfte genutzt. Durch den Einzug des Grossverteilers kann damit gerechnet werden, dass die gewünschte Belegung stattfindet und dass es folglich zu einer grösseren Auslastung der Tiefgarage kommt. Dementsprechend ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Annahme heute Auslastung max. 50 %

Parkplatzverteilung		genutzte PP	SVP*	Fahrten pro Tag
Wohnungen	Bewohner	8	2.5	20
Büro / Praxen	Beschäftigte	6	2.5	15
	Kunden	2	4	7
Schule / Kirche ca.	Beschäftigte	4	2.5	10
Verkauf bis 2'000 m ² (normal)	Beschäftigte	7	2.5	17
	Kunden	38	6	227
Belegung 50 % (1/2 von 127 PP):		64		296

Annahme künftig Auslastung 100 %

Parkplatzverteilung		Anz. PP	SVP*	Fahrten pro Tag
Wohnungen	Bewohner	8	2.5	20
Büro / Praxen	Beschäftigte	7	2.5	18
	Kunden	9	4	36
Schule / Kirche ca.	Beschäftigte	4	2.5	10
Verkauf bis 2'000 m ² (intensiv)	Beschäftigte	13	2.5	32
	Kunden	84	12	1'008
Belegung 100 % (127 PP-min. 2):		125		1'124

*SVP: spezifisches Verkehrspotenzial: Fahrten pro Parkplatz pro Tag (Quelle: Leitfaden Fahrtenmodell Stadt Zürich)

Zunahme aufgrund Grossverteiler

Durch den Einzug des Grossverteilers und eine neue Belegung des Zentrums kann es insgesamt zu einer maximalen Zunahme der Fahrten um rund 830 pro Tag kommen.

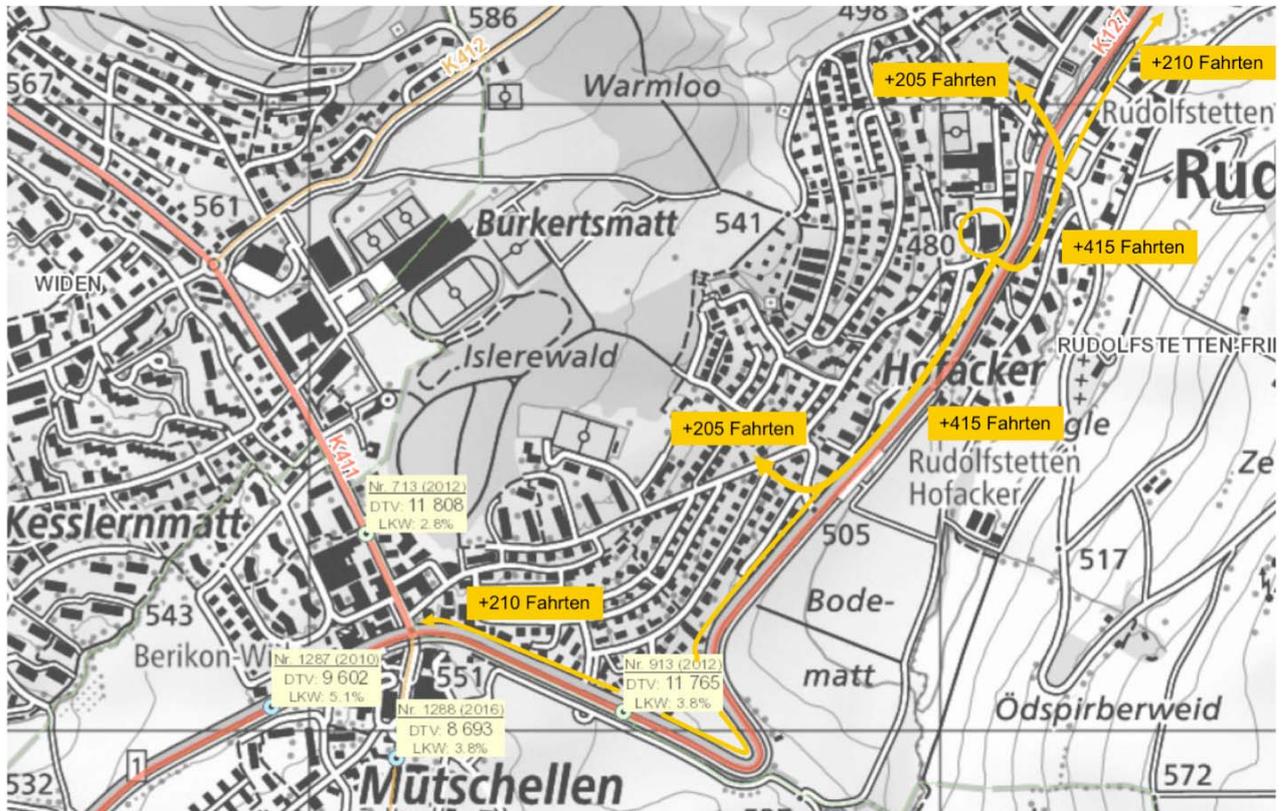
Verteilung im Verkehrssystem, Auswirkung der Verkehrszunahme

Die Ableitung auf die Kantonsstrasse dürfte für die zusätzlichen Fahrten gleichmässig nach Norden und Süden verlaufen.

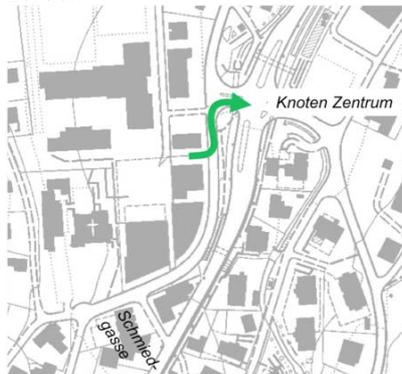
Es kann damit gerechnet werden, dass die Zunahme der Fahrten zum Grossteil (Annahme 50 %, ca. 415 Fahrten) aufgrund von Kundenzufahrten aus Rudolfstetten selber entstehen. Am Knoten Mutschellen wird daher mit einer Zunahme des Verkehrs um maximal 210 Fahrten pro Tag gerechnet (Neuer DTV Zählstelle 913: ca. 11'970).

Zu bemerken ist, dass die künftigen Kunden des Grossverteilers heute andere - weiter entfernte - Geschäfte aufsuchen müssen und daher bereits heute zu Verkehr führen. Diese Fahrten entfallen, so dass die abgeschätzten Zahlen eher als zu hoch gewertet werden können und hauptsächlich im unmittelbaren Umfeld des Zentrums gewisse Auswirkungen haben dürften.

Verkehrsverteilung maximal



Verkehrssteuerung im Nahbereich /
Zentrum



Der Hauptverkehr aus dem „Zentrums Ruedistette“ soll über den Knoten Zentrum aufs übergeordnete Strassennetz abgeleitet werden.

Es ist geplant mit signalisatorischen Massnahmen (z.B. rechtsabbiege Verbot aus der Tiefgarage) eine entsprechende Verkehrsführung zu erzielen und die Alte Bremgartenstrasse sowie die Schmiedgasse nicht zusätzlich zu belasten, sondern zu entlasten.

Die Verkehrsführung wird dementsprechend im Gestaltungsplan fixiert.

Fragen zur Nutzungsplanung

Im Folgenden werden Aussagen zu den gewünschten Checklistenpunkten zur allgemeinen Nutzungsplanung der "Empfehlung für die Nutzungsplanung, Planungsberichte" getroffen.

	Fragestellung	Antwort
Abstimmung auf die erwünschte kommunale, regionale und kantonale Entwicklung	Entspricht die Vorlage den kommunalen Entwicklungszielen?	Ja.
	Sind die ausgeschiedenen Zonen für die vorgesehene Nutzung und Überbauung geeignet und sinnvoll abgegrenzt (Nutzungs-, Interessenkonflikte)?	Ja, die Zonierung bleibt unverändert. Es sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.
	Besteht ein Zusammenhang zu anderen kommunalen Planungen und Konzepten?	Nein.
	Wirkt sich die Vorlage auf die Kapazität der Bauzonen (Einwohner/Arbeitsplätze) aus?	Es entstehen nur marginale Auswirkungen. Durch die Erweiterung der Ladenfläche wird die Ansiedlung des gewünschten Grossverteilers ermöglicht was zu einer gewissen Zunahme an Arbeitsplätzen führen dürfte (ca. 10 – 20).
	Entspricht die Vorlage bestehenden überörtlichen oder regionalen Planungen und Konzepten und unterstützt sie diese? Wie?	Es sind keine derartigen Planungen betroffen.
	Betrifft die Vorlage räumlich festgelegte Inhalte des kantonalen Richtplans?	Nein.
	Betrifft die Vorlage allgemeine, räumlich nicht festgelegte Richtplanbeschlüsse?	Nein.
	Betrifft die Vorlage landwirtschaftliche Interessen?	Nein.
	Werden kantonale Nutzungspläne, Nutzungszonen, Schutzdekretegebiete usw. berührt?	Nein.
	Entspricht die Vorlage den aktuellen kantonalen Entwicklungskonzepten und unterstützt sie diese?	Durch die Teilrevisionen kann an einem zentralen und gut erreichbaren Standort ein Versorgungsangebot geschaffen werden.
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Hat die Vorlage Auswirkungen bezüglich Verkehr und Erschliessung?	(Siehe Abstimmung Siedlung und Verkehr oben)
Siedlungsqualität, Ortsbild- und Denkmalpflege	Betrifft die Vorlage denkmalgeschützte Objekte (inkl. Umgebung)?	Nein.
Siedlungsqualität, Natur und Landschaft	Leistet die Vorlage einen Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität?	Durch die Erweiterung der Ladenfläche soll das Zentrum belebt und damit aufgewertet werden.

	Fragestellung	Antwort
Umwelt und Naturgefahren	Besteht für die Vorlage die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss UVPV bzw. Umweltschutzdekret oder genügt ein Bericht zur Umweltsituation im Sinne von Art. 47 RPV?	Es besteht keine UVP-Pflicht.
Liegt die von der Vorlage betroffene Fläche in einem lärmvorbelasteten Bereich?	Siehe 2.2
	... innerhalb eines Massnahmegebiets gemäss Massnahmenplan Luft?	Nein.
	... im Einflussbereich eines NIS-Emittenten? Muss darauf reagiert werden?	Nein.
	... in einem Bereich, der im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist?	Nein.
	... an einem Gewässer oder Bach? In einem Bereich, der gemäss kant. Gefahrenkarte bzw. Gefahrenhinweiskarte gefährdet ist? Sind andere Naturgefahren bekannt (z.B. Rutschungen)?	Siehe 2.2 Weitere Gefahren sind nicht bekannt.

Weitere Fragen zur Sondernutzungsplanung

Im Folgenden werden Aussagen zu den weiteren gewünschten Checklistenpunkten zur Sondernutzungsplanung der "Empfehlung für die Nutzungsplanung, Planungsberichte" getroffen.

	Fragestellung	Antwort
Anforderungen für Gestaltungs-/ Erschliessungspläne	Auslöser der Sondernutzungsplanung (SNP)	Erweiterung eines Baubereichs in einem bestehenden Gestaltungsplan.
	Welchen Beitrag leistet die Planung zur häuslicher Nutzung des Bodens?	Ansiedlung eines Grossverteilers im Zentrum an gut erschlossener Lage anstelle eines Standortes ausserhalb auf der „grünen Wiese“.
	Wie ist die Realisierbarkeit des Sondernutzungsplans überprüft worden bzw. sichergestellt?	Ja.
	Worin besteht das öffentliche Interesse an einer weitergehenden Festlegung der Gestaltung der Überbauung?	Im Rahmen der Teilrevison nicht relevant.
	Welches sind die qualitativen Vorteile des Gestaltungsplans (Anforderung von § 21 BauG)?	Nicht relevant.
	Welches sind die Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und Nutzungsvorschriften? Dienen sie der Umsetzung erhöhter qualitativer Anforderungen? Welcher?	Nicht vorhanden.
	Erfordert die Sondernutzungsplanung eine Landumlegung oder Grenzberichtigungen?	Ja, es ist eine Mutation zur Abgabe des Baubereichs im Baurecht erforderlich.

	Fragestellung	Antwort
Siedlungsqualität, Natur und Landschaft	Betrifft die Vorlage ...	
	... landwirtschaftliche Interessen? Ausgleichsflächen, Schutzobjekte oder -gebiete? Grünzüge? Vernetzungskorridore? Gebiete mit Landschaftsentwicklungsplänen LEP? Übergänge zum Kulturland?	Nein.
	... Flächen im Wald oder direkt angrenzend an Wald?	Nein.
	...die Aufgabe des ökologischen Ausgleichs?	Nein.

3. Planungsinhalte

3.1 Anpassung Situationsplan

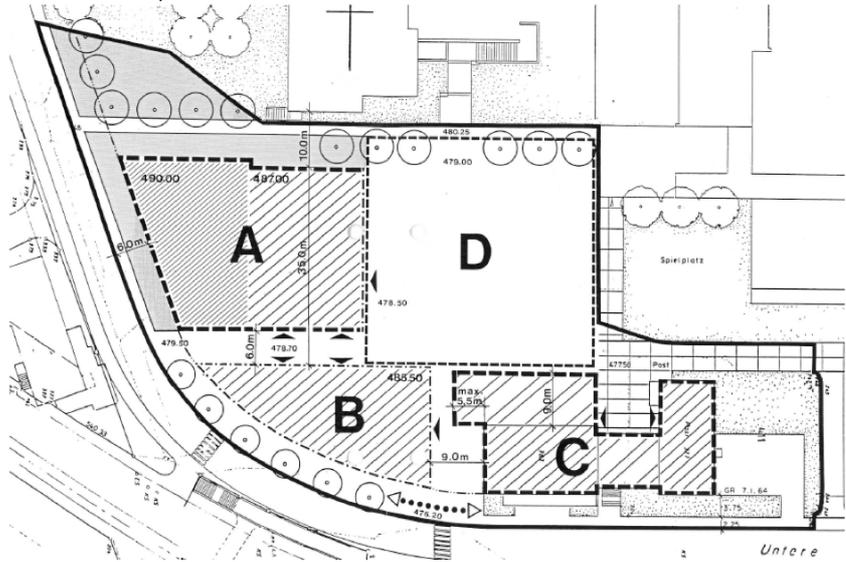
Situationsplan

Der Situationsplan besteht heute aus dem genehmigten Plan des Gestaltungsplan "Dorfplatz" gemäss Gemeindeversammlung vom 25.11.1988 und dem Ausschnitt gemäss Teilrevision 2015.

Ausschnitt der Teilrevision 2015



Alter Situationsplan 1988



Neu Konstruktion Situationsplan 2018

Der alte Situationsplan wurde neu konstruiert und die Teilrevision 2015 wurde integriert, um eine klare Übersicht über den Gesamtplan zu haben (Orientierungsinhalt).

Rechtsgültige Situation nach Teilrevision 2015 (Neuzeichnung 2018)

Verbindlicher Planinhalt	
	Begrenzung Gestaltungsplangebiet
	Baubereiche
	bestehende Baulinie
	max. 1 geschossige Bauten
	max. 2 geschossige Bauten (+ Sockelgeschoss)
	max. 3 geschossige Bauten
	Bereich Dorfplatz
	Zufahrtsbereich Parkgarage
Wegleitender Planinhalt	
	Fussgängerbereich, Fusswege
	Grünbereich, Vorgärten
	Schwerpunkte Baumpflanzung
	Zugangsbereich
	Höhenkoten Referenzobjekt

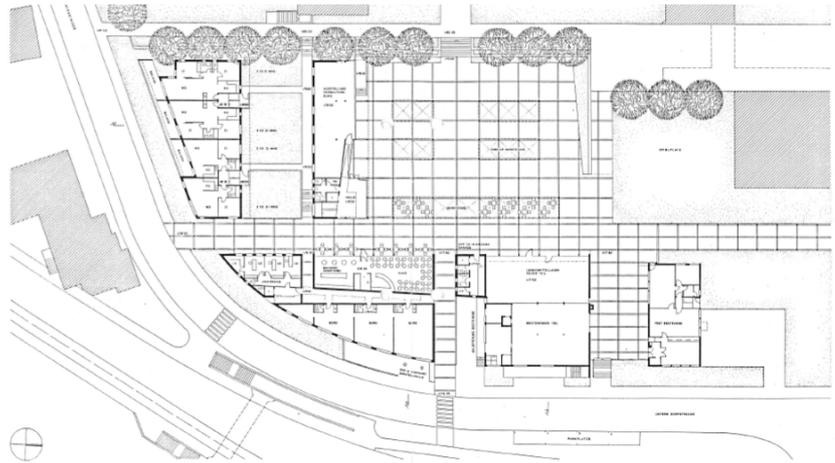


Beilagepläne 1988

Zum Situationsplan 1988 gehören gemäss der Sonderbauvorschriften Beilagepläne, welche folgende Inhalte haben:

- Darstellung des Vorprojektes „Salm 2“ als richtungsweisend für die Projektierung (Ziffer 2 Abs.3 und Ziffer 6 Abs. 3 SBV)
- Nutzweise der privaten und öffentlichen Freiflächen (Ziffer 4 Abs. 6)

Vorprojekt Salm 2



Die Inhalte der Beilagepläne werden sinngemäss in die Spezialbauvorschriften aufgenommen.

Änderungen Situationsplan

1. Anpassung Baubereiche

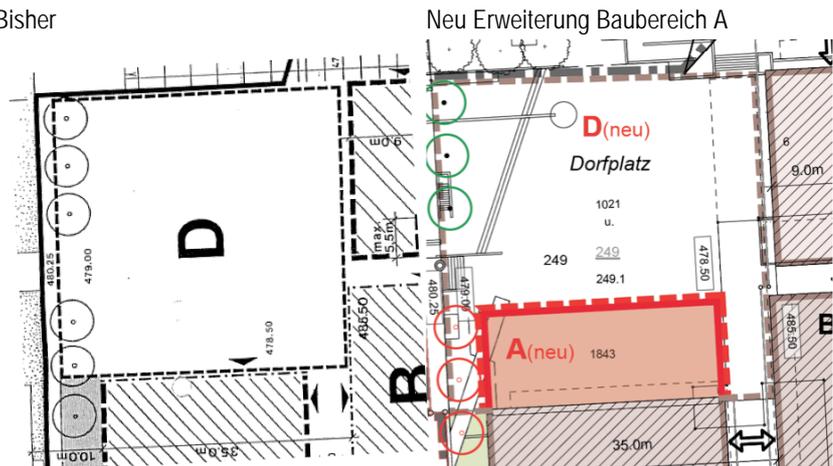
Orthophoto mit Erweiterung (ca.)



Im Rahmen der 2. Teilrevision erfolgen folgende Anpassungen:

Es wird eine Erweiterung des Baubereiches A und eine damit in Zusammenhang stehende Verkleinerung des Dorfplatzes D vorgesehen. Die Baubereiche B und D bleiben im Plan unverändert, erfahren jedoch durch die Anpassung der Geschossflächen und Nutzungsanteile in den Sonderbauvorschriften Veränderungen.

Bisher



Auswirkung

Durch die Vergrößerung des Baubereiches A wird die Ansiedlung des gewünschten Grossverteilers ermöglicht und damit eine Einkaufsmöglichkeit im Zentrum von Rudolfstetten erreicht. Es wird erwartet, dass das ganze „Zentrum Ruedistette“ dadurch wieder zu mehr Leben kommt.

Die Fläche des Dorfplatzes wird durch die Vergrößerung des Baubereiches A verkleinert. Die bisherigen Veranstaltungen wie die Bundesfeier, das Kino, Markt und Christchindlimarkt können problemlos auf der verkleinerten Fläche stattfinden. Bezüglich der allgemeinen Nutzung für den Aufenthalt und die Begegnung wird die Gesamtentwicklung als positiv beurteilt, da durch die Einkaufsmöglichkeit wieder mehr Besucher des Dorfplatzes erwartet werden.



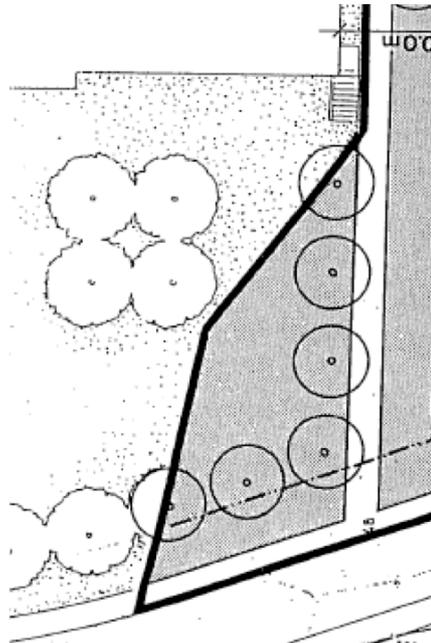
2. Verkleinerung des Perimeters im Bereich der Kirche

Verzicht auf Einbezug Kirchenvorbereich

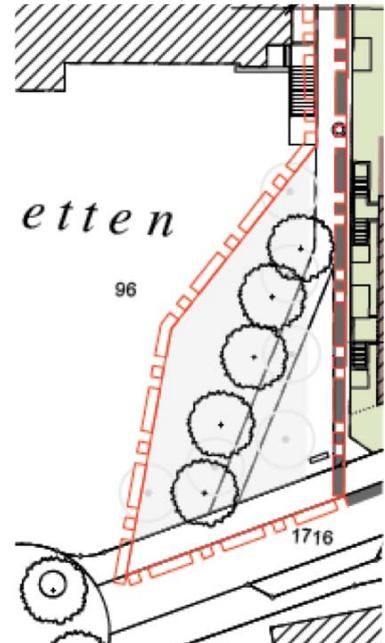


Im Bereich des Kirchenvorplatzes wird der Perimeter um die hier bestehende Grünfläche mit Bäumen verkleinert. Die Abgrenzung des Perimeters ist kaum nachvollziehbar. Sie folgt keiner logischen Grenze, der Weg wurde abweichend vom Gestaltungsplan erstellt und die Bepflanzung besteht. Sowohl die Bepflanzung als auch der Weg sind durch die Lage im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weitgehend im Bestand gesichert. Die neue Perimetergrenze wird auf die Parzellengrenzen bzw. auf die Grenze der Kernzone Dorf gelegt.

Bisher



Neu (rot Verzicht)



Auswirkung

Durch die Anpassung im Bereich der Kirche kann eine klare Definition des Perimeters geschaffen werden und der Gestaltungsplan weist dadurch in der Grundzonierung nur noch die Kernzone auf.

Materiell hat die Anpassung keine Auswirkungen. Die Bepflanzung (Grünachse) und der Weg bestehen und sind gesichert.

3. Anpassung Schwerpunkt
Baumpflanzungen auf bestehende
Verhältnisse

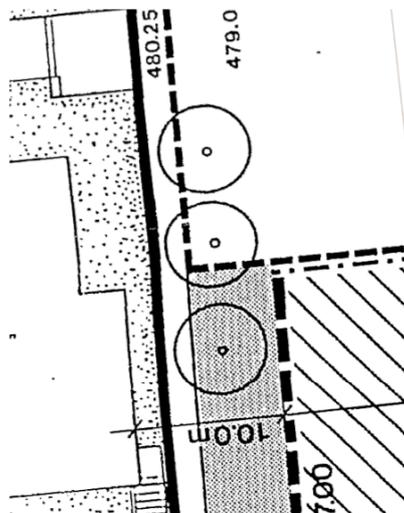
Bestehende Rampe für
mobilitätsbehinderte Personen



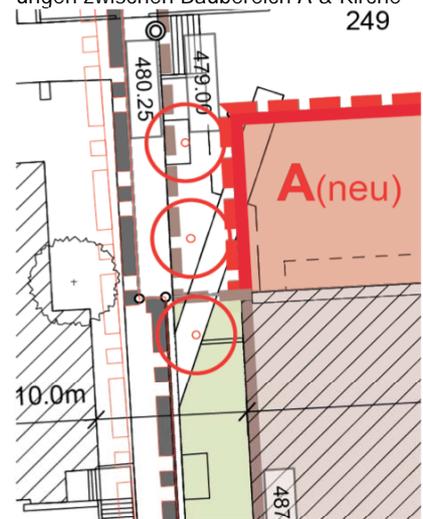
Zwischen der Kirche und dem heutigen Dorfplatz wurde im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes eine Rampe für mobilitätsbehinderte Personen erstellt. Diese muss im Zuge der Erstellung des Gebäudes im erweiterten Baubereich A angepasst werden.

Bereits heute sind an der Stelle jedoch keine grösseren Baumpflanzungen möglich.

Bisher



Verzicht auf Schwerpunkt Baumpflanzungen zwischen Baubereich A & Kirche
249



Auswirkung

Der Verzicht auf den Schwerpunkt Baumpflanzungen ergibt sich aus dem Bedürfnis der Sicherstellung der Zugänglichkeit des Dorfplatzes für alle. Im Umfeld des Dorfplatzes bestehen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters verschiedene zusätzliche Bäume, welche im Bestand gesichert sind und zu einem angenehmen Klima im Bereich des Dorfplatzes beitragen, so dass der Verzicht keine negativen Auswirkungen hat.

4. Ergänzung für die Regelung der Zu- und Wegfahrt

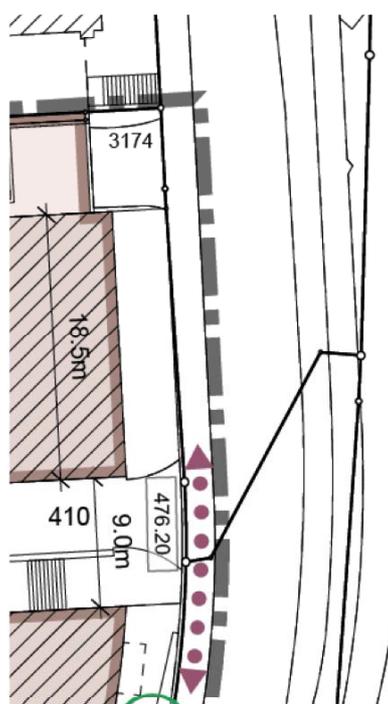
Um die Verkehrsführung gemäss Kapitel 2.4 zu fixieren, wird diese in den Situationsplan eingetragen und eine entsprechende Bestimmung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen.

Die bestehende Zufahrt zur Parkgarage wurde abweichend von der vorgesehenen Lage im Gestaltungsplan 1988 gebaut. An der ursprünglich vorgesehenen Lage wurde nur die Zufahrt für die Anlieferung erstellt. Dementsprechend wird der Legendenpunkt „Zufahrtsbereich Parkgarage“ in „Zufahrtsbereich Anlieferung“ geändert.

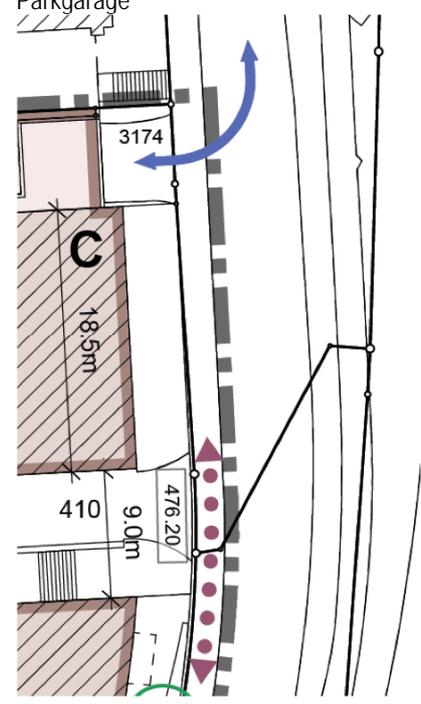
Zufahrt Parkgarage bestehend



Bisher (Neuzeichnung 2018)



Neu Zu- und Wegfahrtrichtung Parkgarage



◀•••▶ Zufahrtsbereich Parkgarage

↻ Zu- und Wegfahrtrichtung Parkgarage
 ▶•••◀ Zufahrtsbereich Anlieferung

Auswirkung

Durch die Regelung der Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung wird der Abstimmung Siedlung (bestehende Bauten und Nutzungen) und Verkehr Rechnung getragen.

Zusammenfassung

Inhaltlich entstehen abgesehen von der genannten Erweiterung des Baubereichs A, der Anpassungen des Perimeters im Vorbereich der Kirche, des Verzichts auf den Schwerpunkt Baumpflanzungen zugunsten der Zugänglichkeit für mobilitätsbehinderte Personen und der Regelung für die Zu- und Wegfahrtrichtung keine Änderungen.

Für die übrigen Planinhalte gelten weiterhin die Inhalte des Situationsplanes von 1988 sowie der Teilrevision 2015.

3.2 Anpassung Spezialbauvorschriften

Teilrevision Spezialbauvorschriften

Die Spezialbauvorschriften müssen ebenfalls teilweise revidiert werden.

Im Rahmen der 2. Teilrevision werden die Ziffern 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 teilweise angepasst:

Bestandteile des Gestaltungsplanes Ziffer 3 Abs. 1

In Ziffer 3 Abs. 1 werden die Bestandteile des Gestaltungsplans aufgezählt. Im Rahmen der ersten Teilrevision wurden in Ziffer 3 Abs. 1 für die Identifikation des ursprünglichen Situationsplanes das Plandatum 28.6.1988 aufgeführt und die 1. Teilrevision mit dem Datum 8.10.2014 aufgeführt. Da diese Daten grundsätzlich nur den jeweiligen Druckdaten entsprechen, wird in der aktuellen Teilrevision eine Korrektur vorgenommen und auf das korrekte Beschlussdatum der Gemeindeversammlung vom 25. November 1988 und auf den Beschluss des Gemeinderates zur ersten Teilrevision vom 27.7.2015 verwiesen. Neu wird auch die 2. Teilrevision mit dem zugehörigen Beschlussdatum des Gemeinderates aufgeführt.

Vorprojekt Ziffer 3 Abs. 3

In Ziffer 3 Abs. 3 wird nicht mehr nur auf die Beilagepläne des Vorprojektes Bezug genommen, sondern auch auf die bestehende auf dem Vorprojekt „Salm 2“ basierende Konzeption der Zentrumsüberbauung.

Luftbild bestehende Situation



Der Klarheit halber werden die massgeblichen Bestandteile der Konzeption aufgezählt.

Zulässige Nutzung

Ziffer 4 Abs. 2

Auf die Nennung einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche über das gesamte Areal wird verzichtet, weil mit der Festlegung der Geschossflächen der einzelnen Baubereiche bereits eine klarere Regelung besteht.

Die zulässigen Geschossflächen für den Baubereich A wird um 375 m² vergrössert, um die erforderliche Erweiterung von rund 360 m² und genügend Planungsspielraum zu ermöglichen.

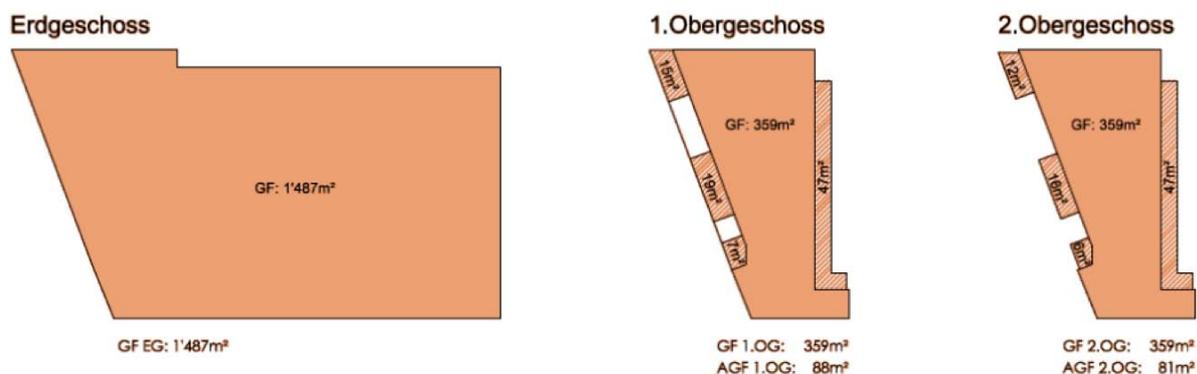
Auf die Erwähnung, dass die bestehenden Nutzflächen des VOLG als inklusive zu verstehen sind wird verzichtet, da sich Mietverhältnisse ändern können und die Situation auch ohne diese Nennung klar ist.

Anpassung der zulässigen Geschossflächen an effektive Verhältnisse für alle Baubereiche

Im Laufe der Jahre seit 1988 wurden im „Zentrum Ruedistetten“ diverse Anpassungen vorgenommen, so dass die gemäss Spezialbauvorschriften zulässige Verteilung der Geschossflächen heute nicht den effektiven Verhältnissen entspricht. Die bestehenden Geschossflächen in den Obergeschossen wurden entsprechend ihrer effektiven Situation aufgenommen.

Rekonstruktion Planwerk Baubereich A ap Architektur ag

Insbesondere für den Baubereich A wurden im Oktober 2018 neue Pläne erstellt und die exakten bestehenden Geschossflächen ermittelt. Entsprechend wurden die bestehenden Geschossflächen der Baubereiche B und C ebenfalls korrigiert.



Geschossflächen Block A gemäss SIA 416, Ausgabe 2003, ohne UG.

Geschossfläche GF, Total 2'205m²

Aussen-Geschossfläche AGF, Total 169m²

Die Gesamtfläche der zulässigen Geschossfläche (3'500 m²) bleibt dadurch unverändert.

Erweiterung der Geschossfläche von Baubereich A für den Grossverteiler

Die zulässige Geschossfläche für den Baubereich A wird um die für den Grossverteiler maximal erforderlichen 375 m² erweitert.

Einhaltung der BNO

Der Perimeter des Gestaltungsplans weist eine Grösse von 5'082 m² (inkl. Dorfplatz) innerhalb der Kernzone D auf. Die Kernzone D weist eine Ausnutzung gemäss BNO von 0.7 auf. Aufgrund der Grösse des Areals (> 4'000 m²), dem Streben nach innerer Verdichtung sowie im Sinne der Gesamtkonzeption der Anlage kommt hier die Ausnutzung für Arealüberbauungen zur Anwendung, welche gemäss § 31 BNO 0.8 beträgt.

Es sind damit auf dem 5'082 m² grossen Areal 4'066 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig.

Die zulässige Geschossfläche der drei Baubereiche zusammen liegt mit 3'875 m² unter dem maximalen Wert der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche.

Der Gestaltungsplan weicht damit nicht von der Regelbauweise ab.

Nutzungsanteile

Ziffer 4 Abs. 3

Die Nutzungsanteile wurden aufgrund der Anpassung an effektive Verhältnisse und der Zunahme der Gewerbefläche um 375 m² neu berechnet.

Effektive Nutzungsanteile

Die effektiven Geschossflächen, ihre Nutzung und ihre Lage sind in folgenden Beilageplänen dargestellt:

Beilageplan EG mit aktuellen Nutzungsanteilen und der Erweiterungsfläche Gewerbe 2018

- Wohnen
- Büro/Praxen
- Gewerbe



Beilageplan OG mit aktuellen Nutzungsanteilen

- Wohnen
- Büro/Praxen
- Gewerbe



Übersicht Geschossflächen und Nutzungsanteile

Gemäss SBV GP bisher

Bisher effektiv vorhanden

Neu zulässig

Baubereich zulässig GP bisher		oberirdische Geschossfläche	Baubereich effektiv vorhanden		oberirdische Geschossfläche	Baubereich		oberirdische Geschossfläche
A		1'500 m ²	A		1'830 m ²	A		2'205 m ²
B		1'200 m ²	B		1'070 m ²	B		1'070 m ²
C		800 m ²	C		600 m ²	C		600 m ²
Total:	100%	3'500 m²	Total:	100%	3'500 m²	Total:	100%	3'875 m²

Nutzungsanteil zulässig GP bisher			Nutzungsanteil effektiv vorhanden			Nutzungsanteil neu		
Wohnen	40%	1'400 m ²	Wohnen	21%	718 m ²	Wohnen	18%	718 m ²
Büro Praxen	40%	1'400 m ²	Büro Praxen	22%	782 m ²	Büro Praxen	20%	782 m ²
Detailhandel/Gewerbe	20%	700 m ²	Detailhandel/Gewerbe	57%	2'000 m ²	Detailhandel/Gewerbe	62%	2'375 m ²
	100%	3'500 m ²		100%	3'500 m ²		100%	3'875 m ²

Verkaufsflächen

Im Rahmen der Teilrevision wurde neben der Überprüfung der Flächenanteile geprüft, ob eine maximale Verkaufsfläche festgelegt werden soll. Dies wird als nicht zweckmässig erachtet. Innerhalb des Flächenanteils für den Detailhandel/Gewerbe können verschiedene Nutzer mit unterschiedlichen Ansprüchen vorkommen. Die Verkaufsfläche ist je nach Nutzer unterschiedlich. Da der Flächenanteil für den Detailhandel/Gewerbe fixiert ist, kann die Verkaufsfläche von 3'000 m² (Richtplanrelevanz) bereits mit den vorgesehenen Bestimmungen nicht erreicht oder überschritten werden, so dass die maximale Verkaufsfläche nicht fixiert werden muss.

Eigentümerquoten

Ziffer 4 Abs. 5

Auf die Erwähnung, dass „für die jeweiligen Eigentümerquoten bzw. Nutzflächenanteile an der gesamten BGF das Grundbuch massgeblich“ ist wird verzichtet, da dies unabhängig vom Gestaltungsplan geregelt ist.

Freiflächen

Ziffer 4 Abs. 6

Die Freiflächen sind zwischenzeitlich erstellt. Die Beilagepläne sind teilweise unklar und weichen an verschiedenen Stellen von der bestehenden Situation ab. Es wird daher auf den Bezug zu den Beilageplänen in den Spezialbauvorschriften verzichtet und eine allgemeine Qualitätsanforderung für die Freiflächen aufgenommen.

Gestaltung der Bauten

Ziffer 6 Abs. 3

Da die Überbauung besteht, ist es unzweckmässig auf heute immernoch nur auf die richtungsweisenden Beilagepläne zu verweisen. Wichtiger ist heute, dass sich Anpassungen und Ergänzungen gut in die bestehende Gesamtkonzeption einfügen. Die Anforderungen an Bauten gemäss Ziffer 6 Abs. 1 und 2 stellt dies sicher.

Dorfplatz

Ziffer 7 Abs. 1

Anstelle des Verweises auf die Umfrageergebnisse einer Befragung 1986 zur Nutzung des Platzes wird eine offene, auf die heutigen und möglichen künftigen Platznutzungen bezogene Formulierung verwendet.



Fussweg

Ziffer 7 Abs. 2



Der Zugang von der alten Bremgartenstrasse her im Bereich der Kirche und die Bepflanzung im Sinne einer Grünachse bestehen. Die Lage des Weges und der Bäume weichen von der im Plan bezeichneten Lage ab. Bei beiden Elementen wird kein Bedarf nach einer Vorschrift mehr gesehen, da der Weg und die Bepflanzung hinreichend gesichert sind. Ziffer 7. Abs. 2 wird daher aufgehoben. Der Weg und die Bäume werden unverändert belassen.

Bremgartenstrasse

Ziffer 7 Abs. 3

Die Überbauung besteht weitgehend. Auf die Vorschrift „Die Neugestaltung der alten Bremgartenstrasse ist womöglich in die Gesamtprojektierung einzubeziehen.“ wird verzichtet.

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 8 Abs. 1



An Stelle des gemäss Gestaltungsplan 1988 vorgesehenen „Zufahrtsbereich Parkgarage“ wurde im Zuge der Erstellung des Zentrums „Ruedistette“ lediglich die Anlieferung erstellt. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkgarage befindet sich nördlich des Baubereichs C. Um die gewünschte Regelung der Zu- und Wegfahrt in die Parkgarage zu regeln wurde ein die Zu- und Wegfahrtrichtung im Plan aufgenommen.

Dementsprechend wird in Ziffer 8 Abs. 1 festgehalten, dass die Zu- und Wegfahrt ausschliesslich in diese Richtung erfolgen darf. Mit der dementsprechenden Signalisation wird sichergestellt, dass der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz über den Knoten Zentrum erfolgt.

Veloabstellplätze

Ziffer 8 Abs. 5 (neu)

Im Sinne der Veloförderung und für eine allfällige Reduktion der Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr soll das Angebot an Veloabstellplätzen verbessert werden. Dies ist im Projekt des Grossverteilers bereits vorgesehen.

Es werden dementsprechend gut zugängliche Veloabstellplätze im Bereich von Eingängen zu Läden/Detailhandel verlangt.

Betreffend der Anzahl werden entsprechen der SN Norm für das Gewerbe/Detailhandel pro 100 m² Verkaufsfläche mindestens 2 Veloabstellplätze für Kunden und mindestens 2 Mitarbeiter-Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze verlangt.

Für den gesamten Anteil Gewerbe/Detailhandel wird dementsprechend mit einem Bedarf von ca. 33 Veloabstellplätzen gerechnet.

Für den Bereich Wohnen sind ebenfalls Veloabstellplätze für die Bewohner erforderlich. Hier wird in der Regel ein Bedarf von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer erforderlich sein. Diese sind bereits vorhanden.

Einordnung /Etap pierung

Ziffer 9 Abs. 1

Anstelle eines Verweises auf die Etappierungsfolge wird festgehalten, dass die bestehende Zentrumsüberbauung als Gesamtkonzept zu verstehen ist und dass Anpassungen wie Anbauten, Umbauten, udg. bezüglich Nutzung und Gestaltung zweckmässig in dieses Gesamtkonzept einzufügen sind.

Dies wird im Rahmen des aktuell vorgesehenen Erweiterungsprojektes für den Grossverteiler entsprechend umgesetzt.

Landumlegung und Kosten der Planung

Ziffer 9 Abs. 5 und Abs. 6

Die Landumlegung, soweit sie erforderlich war, ist erfolgt. Auf die Ziffer 9.5 „Vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal bedarf es einer Landumlegung. Die beteiligten Grundeigentümer sind verpflichtet, spätestens unmittelbar nach Rechtskraft des Gestaltungsplans das Landumlegungsverfahren einzuleiten.“ wird ebenfalls verzichtet. Sie ist heute nicht mehr aktuell.

Der Grossteil der Planung erfolgte vor 1988. Die Bewilligung der Überbauung wurde längst erteilt, so dass die Ziffer 9.6 „An die Kosten des Gestaltungsplans einschliesslich planerischer Vorleistungen sind durch die beteiligten Grundeigentümer Beiträge nach Massgabe der inskünftig realisierbaren Nutzflächenanteile zu leisten. Diese werden spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung fällig.“ ebenfalls entfällt.

Schlussbestimmung

Ziffer 10 Abs. 4 (neu)

In den Schlussbestimmungen wird die 2. Teilrevision aufgeführt. Diese tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

4. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Geringer Revisionsumfang

Der Gestaltungsplan wird in einem geringen Umfang bereinigt. An den Grundzügen der Ortsplanung werden keine Änderungen vorgenommen.

Versorgung verbessern und Zentrum beleben

Mit der Revision wird die Möglichkeit geschaffen, den gewünschten Nahversorger in Form eines Grossverteilers ansiedeln zu können, eine nachhaltige, zukunftsgerichtete „Ladenlösung“ zu erreichen und damit das Zentrum bezüglich Versorgung aufzuwerten und zu beleben.

Daher liegt die Teilrevision im öffentlichen Interesse.

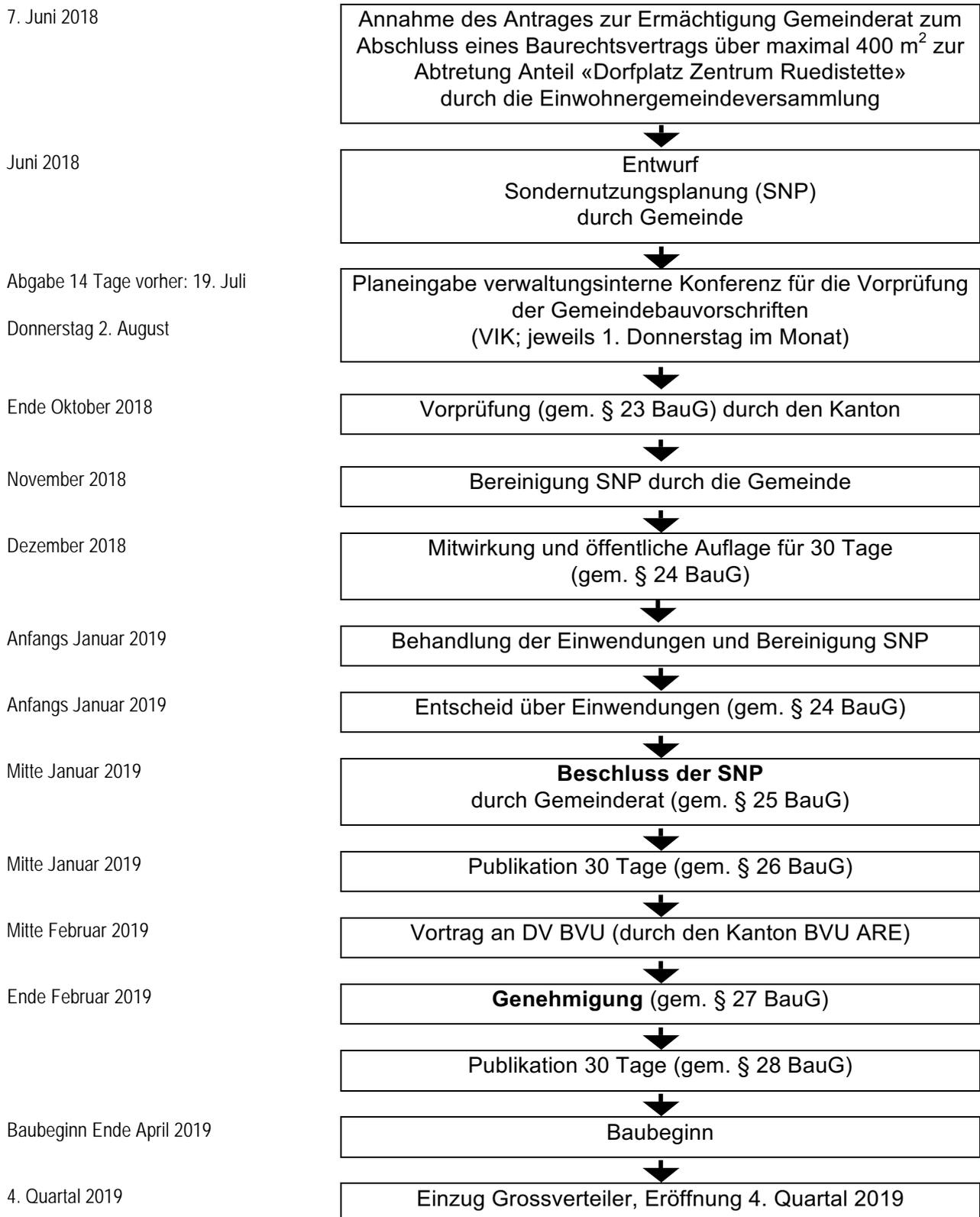
Planbeständigkeit

Der zur Revision vorgesehene Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 1988 und wurde 2015 nur marginal angepasst. Die letzte Revision der Nutzungsplanung wurde 2001 durch den Kanton genehmigt.

Insgesamt bleibt die Planbeständigkeit durch die Teilrevision gewahrt.

5. Ablauf und Mitwirkung

5.1 Planungsablauf



Vorprüfungsbericht vom
19. November 2018

5.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch den Kanton, Abteilung Raumentwicklung, mit Bericht vom 19. November 2018 hat ergeben, dass die Vorlage rechtmässig und aus fachlicher Sicht mit den Genehmigungsanforderungen vereinbar ist.

Verzicht auf separates
Mitwirkungsverfahren

5.3 Mitwirkung/öffentliche Auflage

Gem. § 3 BauG kann das Mitwirkungsverfahren in begründeten Fällen zusammen mit dem Einwendungsverfahren durchgeführt werden. Dieses ist bei der vorliegenden Revision der Fall.

Die Teilrevision des Gestaltungsplanes „Dorfplatz“ betrifft primär eine kleine Baubereichsfläche von rund 400 m², welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Die Gemeinde wurde bereits ausführlich über die Umnutzungsabsichten informiert. Die Einwohnergemeindeversammlung hat den Gemeinderat bereits am 7. Juni 2018 dazu ermächtigt, über die Fläche einen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Indirekt hat die Gemeindeversammlung der Anpassung des Gestaltungsplanes in diesem Bereich damit bereits zugestimmt.

Neben der Anpassung der Baubereichsfläche werden nur kleinere Anpassungen und Korrekturen (Nutzflächen, etc.) auf die bestehenden Verhältnisse vorgenommen und geringfügige Ergänzung aufgrund zeitgemässer Bedürfnisse (z.B. Veloabstellplätze, Dorfplatznutzungen, Zu- und Wegfahrt, Zugänglichkeit für alle) gemacht.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass auf die Durchführung eines separaten Mitwirkungsverfahrens verzichtet werden kann.

Öffentliche Auflage

Die Planungsunterlagen werden vom **3. Dezember 2018 bis am 3. Januar 2019** öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann sich jedermann zu den Planungen äussern.

Gemeinderat

5.4 Beschluss durch den Gemeinderat (offen)

Die Planungsunterlagen zur 2. Teilrevision Gestaltungsplan „Dorfplatz“ wurden am **xx.xx.2018** vom Gemeinderat beschlossen.