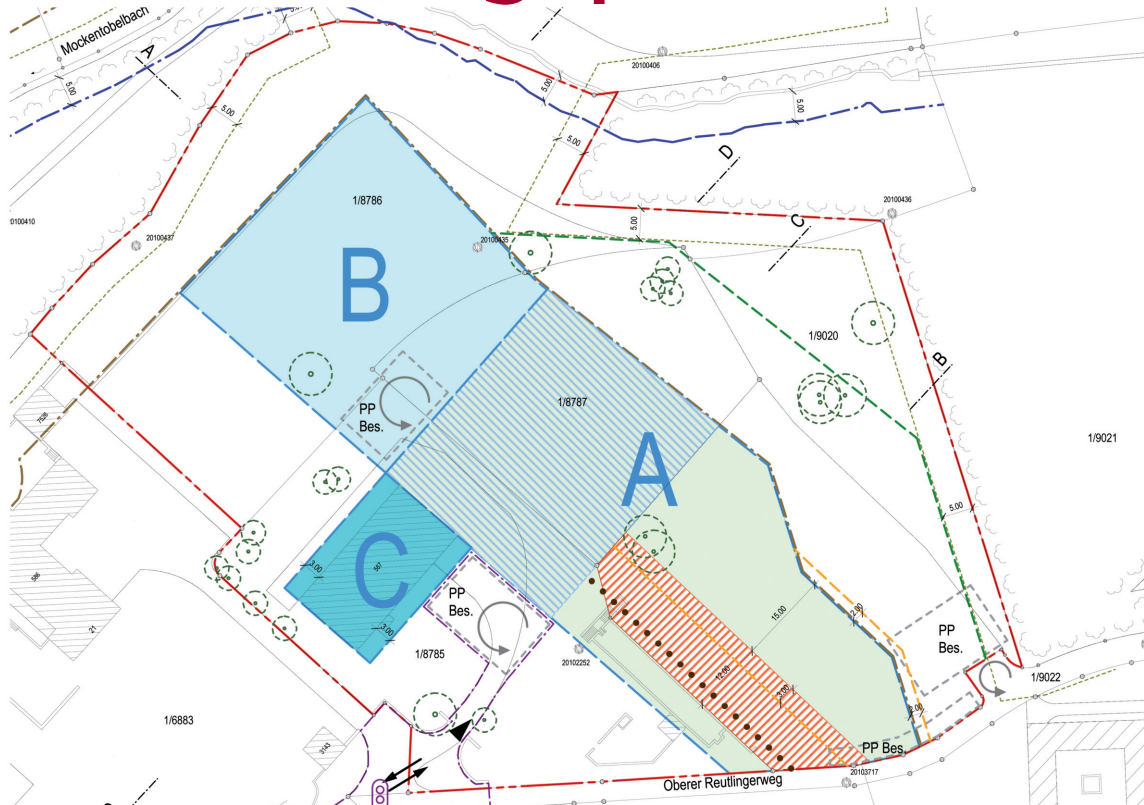


Gestaltungsplan



Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG).

Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan (in der Regel Mstb. 1:500) und den zugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht nach Art. 47 RPV). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Mit dem Gestaltungsplan lassen sich vor allem die strukturelle Qualität und die Projektqualität beeinflussen. Auch wenn dies nicht explizit gesetzlich geregelt ist, so zielt der Gestaltungsplan dennoch auf eine über die Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG hinausgehende Qualität ab. Gestützt auf detaillierte Analysen lassen sich die gewünschten Qualitätsmerkmale konkret umschreiben. Dazu gehören beispielsweise die Gestaltung, die Nutzungskombinationen, die Rücksichtnahme auf bestehende Gebäude oder die Bepflanzung. Es ist jedoch zu beachten, dass der nachfolgenden Planung ein Projektierungsspielraum belassen wird. Die Qualitätsinhalte können auf die Grundstruktur, die Parkierung, die Umgebungsgestaltung und auf einige Gestaltungsmerkmale reduziert werden.

Die städtebauliche / ortsbauliche Idee, die Überbauungsqualität und die Umgebungsgestaltung können in Vergleichsprojekten (Referenzprojekte, städtebauliche / ortsbauliche Studien) und in wegleitenden Inhalten umschrieben werden. Diese bilden den Qualitätsmassstab, an dem das Realisierungsvorhaben zu messen sein wird.

Je nach Bearbeitungstiefe und Grösse des Gebiets sind zur Qualitätssicherung unterschiedliche Festlegungen im Gestaltungsplan notwendig. Je konkreter die Überbauungsvorstellungen sind, desto enger kann der Planungsspielraum gefasst werden. Ziel muss es sein, die gewünschten qualitativen Merkmale des Vorhabens stufengerecht festzulegen.

Die nachfolgenden Inhalte stellen Möglichkeiten zur Qualitätssicherung dar und sind nicht abschliessend. Die Reihenfolge soll eine Hilfestellung zur Strukturierung der Dokumente bieten.

Situationsplan

Perimeter	Die Festlegung des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ist unabdingbar.
Baubereiche	Mit Baubereichen lässt sich die gewünschte bauliche Struktur sachgerecht festlegen. Die Bereiche sind dabei etwas grösser als die gemäss Vorschriften zulässigen Aussenmasse zu fassen. Baubereiche sind örtlich klar zu definieren (z.B. Vermessung / Koordinaten).
Baubereich unterirdisch	Werden ausserhalb der Baubereiche unterirdische Bauten wie beispielsweise Tiefgaragen vorgesehen, sind diese ebenfalls als (unterirdische) Baubereiche festzulegen.
Mantellinien	Erfordert die städtebauliche Struktur eine Häuserflucht, so sind Mantellinien festzulegen, auf welche zwingend gebaut werden muss.
Erschliessung	Die sachgerechte Verkehrserschliessung kann mit Verkehrsflächen oder entsprechenden Linien sichergestellt werden. Sie hat einen grossen Einfluss auf die Umgebungsgestaltung und die allgemeine Qualität des öffentlichen Raums. Dabei ist insbesondere der Lärmthematik und der Strassenraumgestaltung spezielle Aufmerksamkeit zu schenken.
Parkierung oberirdisch	Oberirdische Parkierungen wie Besucherparkplätze können mit entsprechenden Signaturen festgelegt werden. Dies ermöglicht einen Spielraum für die definitive Umgebungsgestaltung.
Fusswegverbindungen	Ein gut gestaltetes und dichtes Fusswegnetz trägt wesentlich zur Siedlungsqualität bei. Daher ist es mit entsprechenden linearen Signaturen festzulegen.
Bepflanzung / Freiflächen	Die Ausgestaltung der halbprivaten und öffentlichen Räume sind wichtige Qualitätsmerkmale. Sie tragen zur Identität und Attraktivität des Gebiets bei. Die Festlegung von Bepflanzungen wie Bäumen, strassenbegleitenden Hecken und frei zu haltenden Flächen ist daher meist unabdingbar.

Vorschriften

Die im Situationsplan dargestellten Festlegungen bedürfen einer möglichst klaren und eindeutigen Umschreibung in den Vorschriften. Der Aufbau der Vorschriften richtet sich nach dem jeweiligen Planungsgegenstand.

Die Festlegung von Zielsetzungen ist sowohl für das Verständnis als auch für die Interpretation der Vorschriften unabdingbar. Sofern diese nicht bereits in der BZO über eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt sind, beinhalten sie in der Regel Aussagen zur baulichen Qualität, zur Nutzungsart sowie zu weiteren Themen im öffentlichen Interesse.

Zielsetzungen

Der Geltungsbereich ist im Plan darzustellen und in den Vorschriften festzulegen.

Geltungsbereich

Im Gestaltungsplan werden nur Regelungen getroffen, die zur Sicherstellung der Zielsetzungen erforderlich sind. Für weitere Regelungsgegenstände wird auf die BZO und das übergeordnete Recht verwiesen.

Verhältnis zu anderen Vorschriften

Wird die Nutzweise gegenüber der Grundordnung geändert, so ist diese genau zu beschreiben. Die Nutzungsänderung darf jedoch nicht dazu führen, dass die planerisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird. Dies gilt auch für die Änderung der Nutzungsdichte.

Nutzweise

Je nach Art der vorgesehenen Nutzungsänderung ist die Lärmempfindlichkeitsstufe entsprechend anzupassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Zur Sicherung der ortsbaulichen Struktur sind die zulässigen Masse quantitativ festzulegen. Weisen die Baubereiche einen kleinen Planungsspielraum auf, kann auch lediglich mit Höhenvorschriften (Masse, Koten) gearbeitet werden.

Baubereiche

Mit den Gestaltungsvorschriften wird die architektonische Grundidee festgelegt. Die Vorschriften sind dabei in der Regel auf die nähere Umgebung abzustimmen.

Gestaltung

In Plan und Vorschriften sind die notwendigen Regelungen zu Zu- und Wegfahrt zum übergeordneten Strassennetz und einer allfälligen Tiefgarage sowie zu Besucherparkplätzen und zur Strassenraumgestaltung festzulegen.

Erschliessung

Der Aussenraum prägt das Empfinden der Siedlungsqualität in hohem Mass. Festlegungen zu Terrainveränderungen und Bepflanzung dienen der Qualitätssicherung.

Umgebungsgestaltung

Hohe Qualitätsanforderungen sind nicht nur in Bezug auf die Gestaltung, sondern auch in Bezug auf die energetischen Anforderungen zu stellen.

Energie

Die Festlegung des Inkrafttretens ist aus rechtlichen Gründen zwingend.

Inkrafttreten

Bericht nach Art. 47 RPV

Nach Art. 47 RPV hat die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Dieser gibt Aufschluss darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.

Das Bundesgesetz hält in Bezug auf die Siedlungsqualität fest, dass wohnliche Siedlungen zu schaffen und erhalten sind sowie dass Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zu zuordnen sind. Zudem sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen, und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Möglicher Aufbau

Planungsgegenstand und Zielsetzungen	Einleitend sind der Anlass und der Gegenstand zu umschreiben. Die Zielsetzungen sind zu begründen. Zudem ist darzulegen, wie diese Zielsetzungen mit der Planung umgesetzt werden. Gegebenenfalls ist auf allfällige Zielkonflikte hinzuweisen.
Ausgangslage	Die Beschreibung der Ausgangslage dient dem besseren Verständnis der Planung. Sie hilft zu überprüfen, ob die Ziele und Massnahmen sachgerecht und mit den übergeordneten Planungen und Gesetzen vereinbar sind.
Rahmenbedingungen / Zentrale Sachthemen	Welche Rahmenbedingungen und Themen zu behandeln sind, ist abhängig vom jeweiligen Gebiet und dem Vorhaben. Grundsätzlich sind die Abstimmung auf die erwünschte übergeordnete Entwicklung, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Ausführungen zur Siedlungsqualität, zu Natur und Landschaft sowie zu Umwelt und Naturgefahren darzustellen.
Erläuterungen zu den Planungsinhalten	Der Planungsbericht legt dar, auf welchen Vorarbeiten und Grundlagen die Planung beruht, und erläutert die in Plan und Vorschriften festgelegten Elemente. Im Bericht ist aufzuzeigen, welche besonderen Qualitäten erzielt werden. Die Abweichungen zur bestehenden Grundordnung müssen aufgeführt werden. Darzulegen ist auch, welche Vorteile für die Öffentlichkeit durch die Planung entstehen.
Interessensabwägung	Allfällige Interessenskonflikte sind aufzuzeigen und gegeneinander abzuwägen. Die Gewichtung ist nachvollziehbar zu begründen.
Planungsablauf und Mitwirkung	Im Bericht ist in kurzer Form der Planungsablauf darzulegen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen der öffentlichen Mitwirkung sind mit Begründung der Ablehnung aufzuführen.

Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Abteilung Raumplanung des Amtes für Raumentwicklung gerne zur Verfügung (Tel. 043 259 30 22).