

Gestaltungsplan „Scheidgasse“, 5742 Kölliken AG (Parz. 311)



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

27.04.2023

Auftrag	Gestaltungsplan „Scheidgasse“, 5742 Kölliken AG (Parz. 311)
Auftraggeber/in	Hans Hunziker AG, Sagiweg 218, 5054 Moosleerau
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern, 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleitung	Martin Eggenberger, 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch
Bearbeitung	Tobias Sonderegger, 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch Kristina Noger, 041 468 44 51, kristina.noger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand und Ziele.....	4
1.1	Anlass.....	4
1.2	Bestandteile der Planungsvorlage	5
1.3	Zielsetzung	5
2.	Rahmenbedingungen	6
2.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.2	Gemeindliche Rahmenbedingungen	9
2.3	Arealbezogene Sachthemen	14
3.	Wegleitendes Richtprojekt	17
3.1	Städtebauliches Konzept / Architektur	17
3.2	Erschliessung	18
3.3	Etappierung	20
3.4	Grundrisse.....	20
3.5	Äussere Gestaltung.....	21
3.6	Freiräume.....	21
3.7	Ausnützung Richtprojekt	23
4.	Inhalte Gestaltungsplan	24
5.	Projektorganisation.....	27
6.	Planungsablauf	28
6.1	Bisherige Planungsschritte:	28
6.2	Mitwirkung.....	28
6.3	Kantonale Vorprüfung	28
6.4	Weitere Planungsschritte.....	33

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Die Gemeinde Kölliken hat in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft und dem Ortsplaner auf der Parzelle 311, Scheidgasse ein Wohnbauprojekt mit fünf Mehrfamilienhäuser und insgesamt 34 Wohnungen erarbeitet. Aufgrund den Abweichungen des Bauprojektes zu den gültigen zonenrechtlichen Rahmenbedingungen sowie in Absprache mit der Gemeinde und dem Kanton soll das Projekt mittel einem Gestaltungsplan nach § 21 BauG erarbeitet, erlassen und umgesetzt werden.

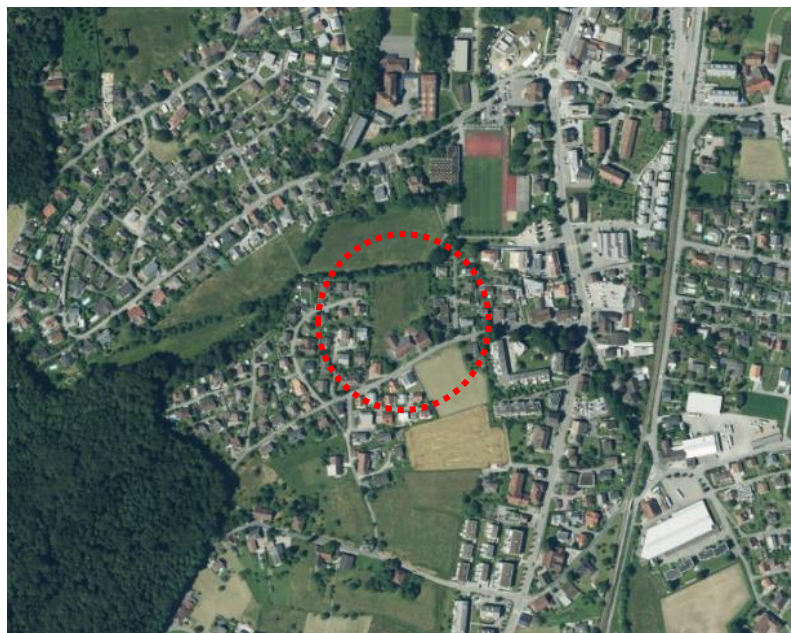


Abb. 1: Luftbild, Geoportal Aargau

1.2 Bestandteile der Planungsvorlage

Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt Bebauung, Strebel Architektur AG, Zofingen
- Umgebungskonzept, freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Orientierende Bestandteile

- Erläuternder Planungsbericht zum Gestaltungsplan

1.3 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Planungsinstrument geschaffen, das die notwendigen Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Nutzung des Areals in Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung der Parzelle Nr. 311 definiert.

Durch die Bebauung soll eine gute Wohn- und Siedlungsqualität erreicht werden. Sie soll zwischen den verschiedenen angrenzenden Zonen vermitteln und die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen, aufgrund der lärmempfindlichen Lage der Parzelle, miteinbeziehen.

Auf einen sensiblen Umgang mit dem Freiraum und dem angrenzenden Landschaftsraum soll grossen Wert gelegt werden. Die Hecke und der naturnahe Grünraum entlang des Walisgraben sollen dabei beibehalten und mit dem Überbauungskonzept aufgewertet werden.

Die Erschliessung soll quartier- und arealverträglich erfolgen. Die Parkieranlagen sollen flächensparend und für das innere der Bebauung emissionsarm angelegt werden.

- Aufnahmekategorie b, "ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut."
- eine gewisse Bedeutung,
- Erhaltungsziel b, "erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.
- Erhaltungshinweise: "Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw."

Formelle Umsetzung

Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung im Jahr 2018 – also sehr frisch – mussten die genannten Inhalte berücksichtigt werden. Formell erfolgte dies mit der Gestaltungsplanpflicht.

Inhaltliche Umsetzung

Die ursprüngliche Struktur entlang der Scheidgasse war historisch geprägt durch strassenorientierte Bauten, welche zumeist auch strassenparallel angeordnet waren – inklusive dem vor kurzem abgebrochenen Bau auf dem Areal. Die Auffüllungen der neueren Zeit – im Besonderen diejenigen aus den 60er Jahren und später – erfolgten sodann mit nord-süd-orientierten Bauten, als Punktbauten im Garten.

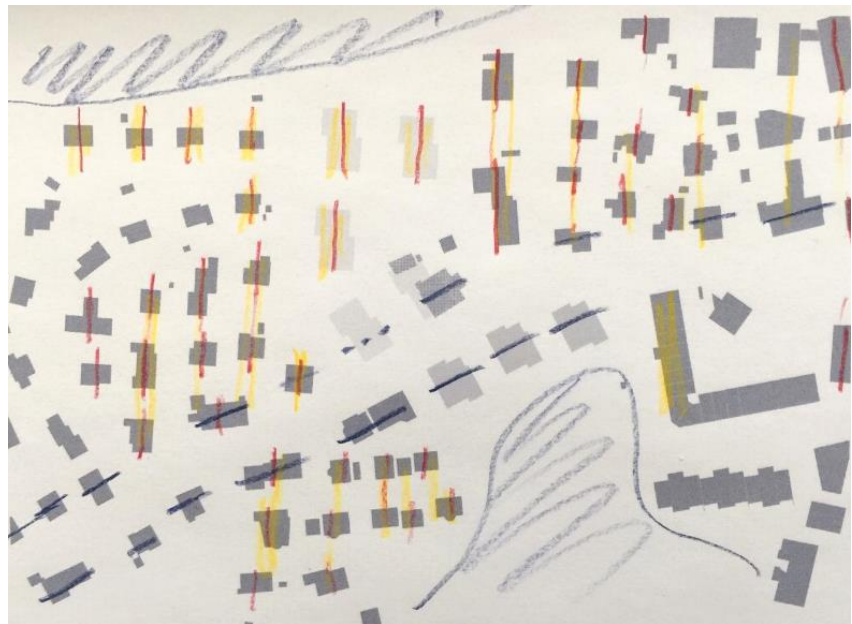


Abb. 4: Schwarzplan des Quartiers; hellgrau dargestellt sind die vorgesehenen Neubauten der beiden Gestaltungspläne Scheidgasse und Scheidgasse Süd; mit blauer Linie sind die strassenparallelen Bauten dargestellt, mit gelber und roter Linie die nord-süd-orientierten Bauten; Quelle: Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau; städtebauliche Analyse: Planteam S AG

Die oben herausgearbeiteten Themen werden aufgenommen und weiter geführt: Die Bauten an der Scheidgasse mit der Südfassade parallel zur Strasse, die hinteren Bauten – analog den Auffüllungen in der Umgebung – in Nord-Süd-Richtung. Ebenfalls aufgenommen wird die Struktur von Punktbauten mit möglichst geringem Fussabdruck in möglichst grossem Freiraum.

2.1.3 Agglomerationsprogramm 3. Generation

Die Gemeinde Kölliken liegt ausserhalb der durch das Bundesamt für Statistik im Jahr 2000 bestimmten Agglomerationen und ist daher nicht Teil eines Agglomerationsprogramms des Kantons Aargau. Kölliken liegt jedoch im erweiterten Betrachtungsperimeter, auf den sich Analysen des Agglomerationsprogramms AareLand beziehen (Stand 2005).

2.1.4 Regionales Entwicklungskonzept (REK) Suhrental

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) Suhrental werden dichtere Bebauungen, in Form von grösseren Mehrfamilienhäusern, primär in der Ebene des Suhrentals sowie dem Raum Kölliken vorgesehen. Des Weiteren werden grössere und nach Möglichkeit auch neue Betriebe mit einer hohen Anzahl Arbeitsplätzen im nördlichen Suhrental, d.h. im Raum Hirschthal/Schöftland/Kölliken/Holziken, anzusiedeln. Eine regionale Arbeitszone wäre denkbar, was aber mit dem Siedlungstrenngürtel, welcher im kantonalen Richtplan eingetragen ist, in Konflikt treten könnte.

2.1.5 Harmonisierung Baugesetzgebung IVHB

In der kantonalen Bauverordnung BauV wird auf die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB verwiesen. In Gemeinden, die ihre allgemeinen Nutzungspläne noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst haben, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen, §§ 16-31) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994.

2.2 Gemeindliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Bauzonenplan

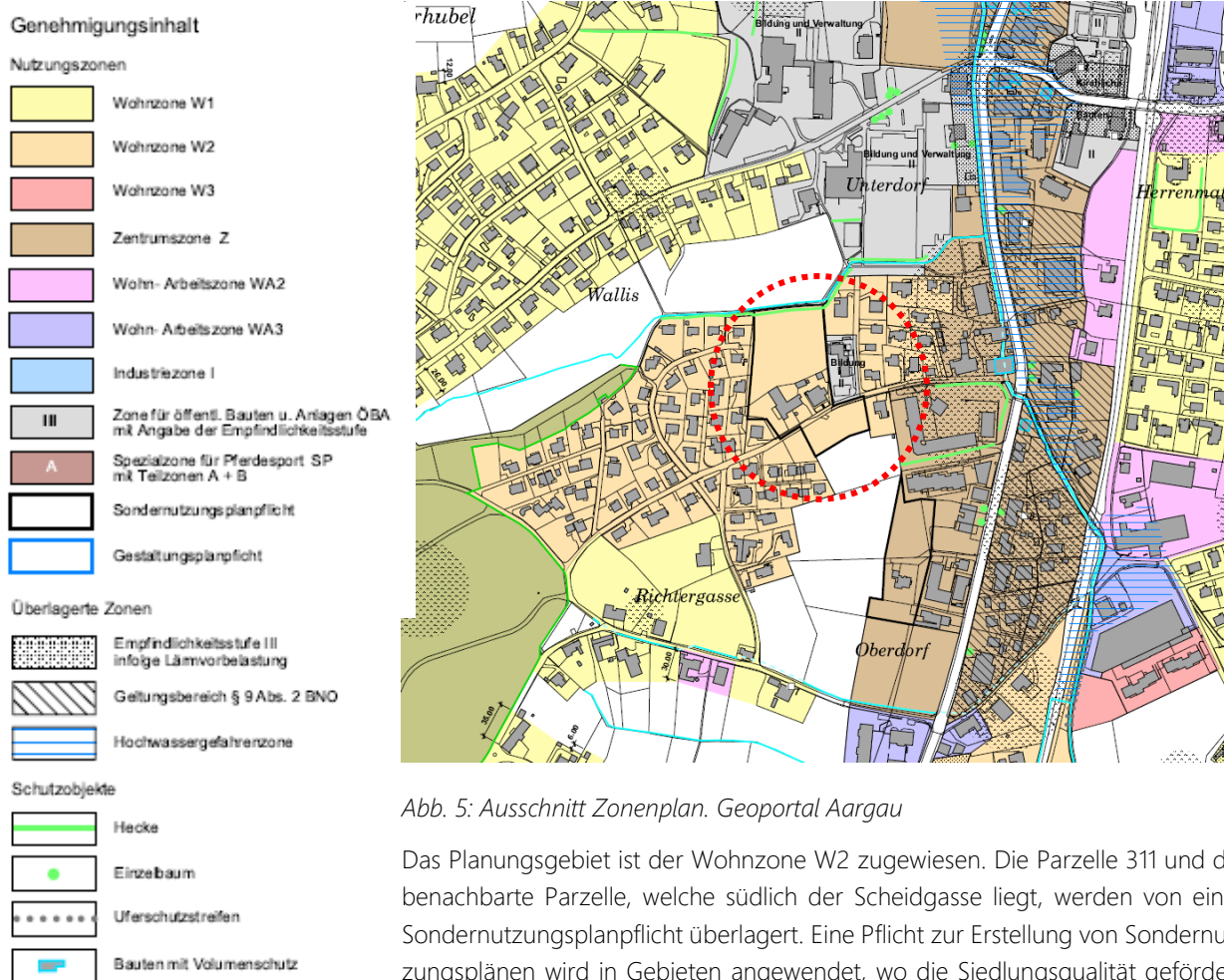


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan. Geoportal Aargau

Das Planungsgebiet ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Parzelle 311 und die benachbarte Parzelle, welche südlich der Scheidgasse liegt, werden von einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Eine Pflicht zur Erstellung von Sondernutzungsplänen wird in Gebieten angewendet, wo die Siedlungsqualität gefördert oder das Erfüllen besonderer Anforderungen sicherstellt werden sollen. Die Parzellen-Nr. 322 ist durch die räumliche Trennung der Scheidgasse nicht von den Entwicklungen der Parzellen-Nr. 311 abhängig. Die Entwicklung kann somit unabhängig von dieser Parzelle betrachtet werden, weshalb die Parzellen-Nr. 322 nicht im Gestaltungsplanperimeter aufgenommen wird.

Durch das Richtprojekt von Strebel Architektur AG, Zofingen wird dabei weder die Gestaltung noch die Erschliessung einer möglichen künftigen Bebauung der Parzelle 322 eingeschränkt.

Zudem grenzt der Gestaltungsplanperimeter westlich an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Empfindlichkeitsstufe II. Für die Wohnzone W2 gilt gemäss der gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) § 7 und § 8 und ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe II:

An der nördlichen Grenze der Parzelle 311 und entlang des Walisgrabens ist im Zonenplan eine geschützte Hecke im Baugebiet eingetragen. Das Umgebungskonzept von freiraumarchitektur GmbH, Luzern berücksichtigt die Hecke und wertet diese mit ihrem Freiraumkonzept auf.

Entlang der östlichen Parzellengrenze und dem Kindergarten verläuft ein öffentliches Fusswegrecht, welches ab der Scheidgasse über die Parzelle 311 führt. Dieses wird im Richtprojekt berücksichtigt und in die Aussenraumgestaltung eingebunden.

2.2.2 Rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde am 24. November 2017 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 6. Juni 2018 vom Regierungsrat genehmigt.

§ 7

Bauzone	Wohnzone W2
AZ max.	0.45
Grünflächenziffer	0.4
Gesamthöhe in Ebene max.	9.5 m
Gesamthöhe am Hang max.	10.5 m
Fassadenhöhe in Ebene max.	6.5 m
Fassadenhöhe am Hang max.	7.5 m
Gebäuelänge max.	20 m
Grenzabstand gem. § 34	Gebäudehöhe jeweils 3.00-6.50m Gebäuelänge 25.01-30.00: 6.00m Gebäuelänge 30.01-35.00: 6.50m Gebäuelänge 35.01-40.00: 7.50m Gebäuelänge 40.01-45.00m: 7.50m ab Gebäuelänge 45.01m: 8.00
Empfindlichkeitsstufe (LSV)	II

§ 8 Wohnzonen W1, W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die wesentliche ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.).

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können.

2.2.3 Kulturlandplan

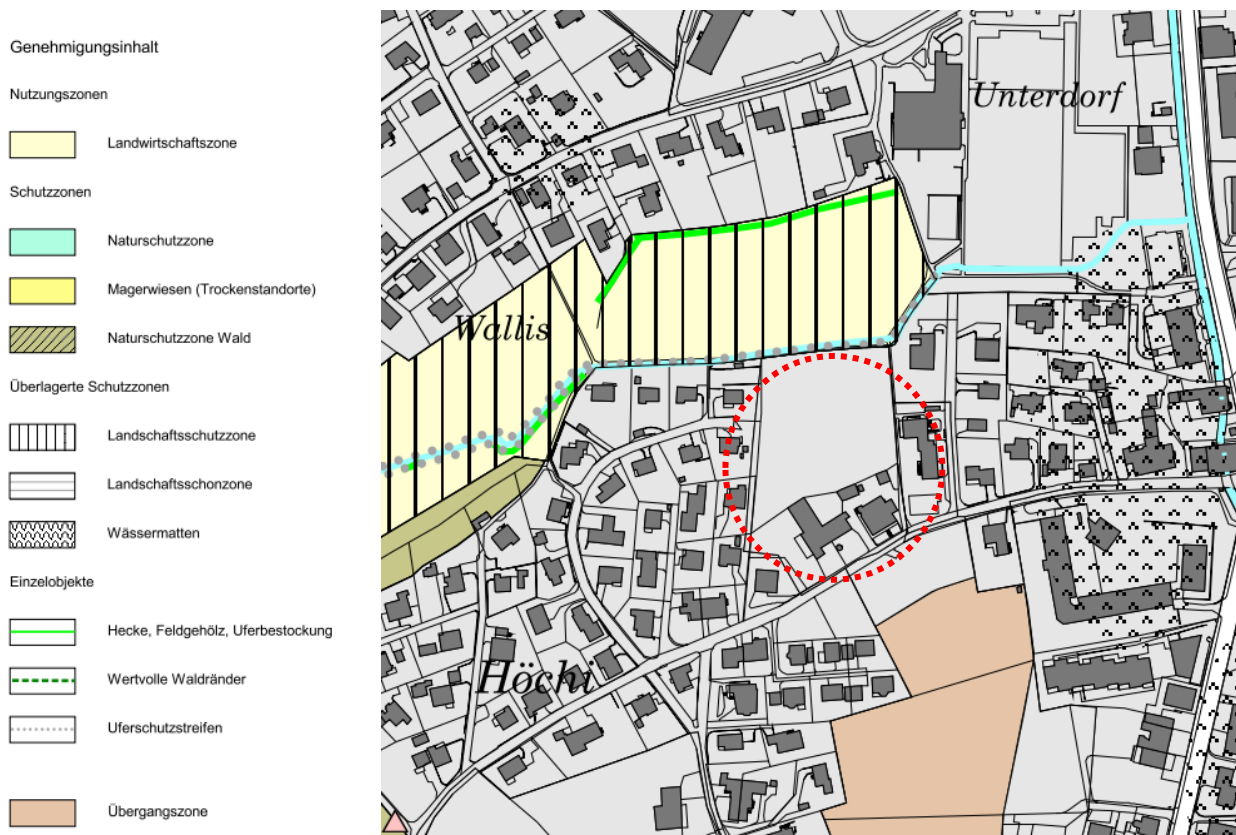


Abb. 6: Ausschnitt Kulturlandplan. Gemeinde Kölliken

Die Parzelle 311 und somit der Gestaltungsplanperimeter grenzt nördlich unmittelbar an die Landwirtschaftszone, welche zudem von einer Landschaftsschutzzone überlagert wird. Gemäss § 23 BNO dient die Landschaftsschutzzone dem Erhalt des Aussehens und der Eigenart der Landschaft und verbietet jegliche Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen. Des Weiteren gliedert die vorhandene Grünzäsur das Siedlungsgebiet von Kölliken.

Nördlich der Parzelle 311 fliesst der Walisgraben, welcher das Baugebiet von der Landwirtschaftszone trennt. Im Kulturlandplan wird für den Walisgraben auf beiden Seiten ein drei Meter breiter Uferschutzstreifen ab Uferlinie (mittlerer Sommerwasserstand) ausgeschieden. Ist die Ausdehnung der Ufervegetation breiter als dieser Streifen, wird der Uferschutzstreifen durch die äussere Bestockungslinie begrenzt.

Weiter regelt § 22 der BNO Nutzungen im Bereich Uferschutzstreifen:

„Im Bereich der Uferschutzstreifen sind untersagt: Pflügen, Dünge-, Pflanzenschutz und Unkrautvertilgungsmittel, Abbrennen, Materialablagerungen und weitere Veränderungen. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz, die Neuanpflanzung von Ufergehölz und dessen naturnahe Gestaltung. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.“

2.2.4 Inventarisierte Schutzobjekte

Der Bauzonenplan weist im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung keine Bauten als Kulturobjekte aus, welche gemäss § 26 der Bau- und Nutzungsordnung unter kommunalem Schutz gestellt sind.

Im Kurzinventar des Buches «Kunstdenkmäler des Kantons Aargau; Band 1» aus dem Jahr 1991 wird das Wohnhaus an der Scheidgasse 24, welches auch unter dem Namen Weinhändlerhaus bekannt ist, aufgeführt. Darin wird das quer zum Hang stehende biedermeierliche Wohnhaus aus der Zeit um 1830 aufgeführt und mit Fotos und Texten dokumentiert.

Durch das Wohnrecht im Weinhändlerhaus wurde in der ersten Studie eine Zufahrt mittig in die Parzelle geplant, welche aber in Absprache mit dem Gemeinderat kein schönes Bild für die Gesamtüberbauung ergab. Die rückwärtige Erschliessung (östlich vom Weinhändlerhaus) wurde so beschlossen. Mangels Interesse für spätere Nutzungen und in Absprache mit der Gemeinde und Ortsplaner, wurde es aus dem Inventar entlassen.

Zusätzlich wurde in der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die Inventarisierung des Gebäudes an der Scheidgasse 24 nicht vorgenommen.

2.2.5 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Grundstück Parz. 311 wird über die Scheidgasse für den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Auf der Scheidgasse gilt das Verkehrsgebot «Rechts vor Links» und es dürfen maximal 30 km/h gefahren werden. Über die Scheidgasse gelangt man auf die Hauptverkehrsstrasse «Hauptstrasse (K235)» und so in die umliegenden Gemeinden und zum Autobahnanschluss Aarau-West und die A1. Am Bahnhof Kölliken sind sieben Park+Ride Parkplätze vorhanden.

2.2.6 Erschliessung Langsamverkehr

Entlang der Hauptstrasse, welche in unmittelbarer Nähe der Parzelle 311 liegt, führt eine kantonale Radroute von Aarau nach Zofingen. Öffentlich zugängliche Veloabstellplätze oder Bike+Ride Anlagen sind jedoch nicht vorhanden. Zudem führen Wanderwege durch Kölliken und die angrenzenden Waldgebiete. Direkte Anschlüsse an den Gestaltungsplanperimeter bestehen jedoch nicht.

2.2.7 Erschliessung Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der ÖV-Güterklasse E2 und ist somit nur bedingt gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die ÖV-Güterklassen werden dabei anhand der Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle, der Art des Verkehrsmittels und den durchschnittlichen Kurzintervallen definiert. Dabei geben die Güterklassen Auskunft über die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

- Bahn
 - Bahnhof
 - Bahnknoten
- Bushaltestellen
 -
- Eisenbahnlinien
 -
- Buslinien
 -
- öV-Güterklassen (A, B, C, D, E1, E2, F)
 - Güteklasse A
 - Güteklasse B
 - Güteklasse C
 - Güteklasse D
 - Güteklasse E1, E2
 - Güteklasse F



Abb. 7: Ausschnitt öV-Güterklassen. Geoportal Aargau

Die Distanz vom Areal zur SBB-Station Kölliken beträgt ca. 700 m. Kölliken liegt an der S-Bahnlinie zwischen Zofingen und Lenzburg. Die Fahrzeit nach Aarau (inkl. 1 x Umsteigen) beträgt ca. 15 min, die Fahrzeit nach Olten (inkl. 1 x Umsteigen) 30-40 min. Buslinien und -haltestellen befinden sich keine auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kölliken

2.2.8 Waldabstand

Die Parzellen-Nr. 311 wird nicht von einer Waldfläche tangiert und somit werden die Waldabstände eingehalten.

2.2.9 Abbruchbewilligungen

Für die Gebäude-Nr. 109, 855 und 1372 auf der Parzelle 311 wurde von der Bauherrschaft Hans Hunziker AG am 3. Oktober 2016 ein Baugesuch für den Abbruch eingereicht. Das Baugesuch wurde nach § 60 Abs.2 (BauG) veröffentlicht und vom 7. Oktober bis 7. November öffentlich aufgelegt. Das Baugesuch wurde genehmigt.

Das Gesuch für den Abbruch der Liegenschaft Gebäude-Nr. 108 (Weinhändlerhaus) wurde noch nicht eingereicht. Dieses erfolgt gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren.

2.3 Arealbezogene Sachthemen

2.3.1 Versickerung von Regenwasser



Abb. 8: Versickerungskarte. Geoportal Aargau

Regenwasser muss wenn möglich versickern können. Die Parzelle liegt in einem Bereich, dessen Fähigkeiten zur Versickerung als „mittel – Anlage nicht eingeschränkt“ eingestuft wird. Das Regenwasser muss – soweit es die Bodenschaffenheit zulässt - auf dem Areal versickern.

2.3.2 Naturgefahren

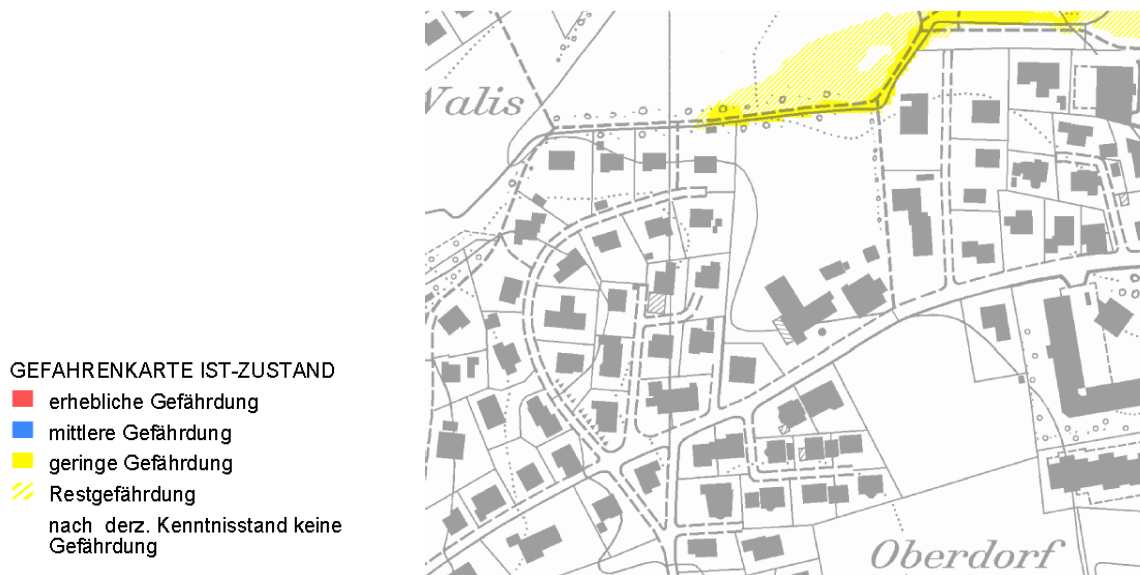


Abb. 9: Gefahrenkarte. Geoportal Aargau

Vom nördlich des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Walisgraben geht entlang des Bachverlaufs eine geringe Gefährdung sowie eine Restgefährdung von Überschwemmungen aus. Durch die topographischen Gegebenheiten stellt dies jedoch keine Gefährdung für den Planungsperimeter dar.

2.3.3 Lärm

Für die Erteilung der Baubewilligung in bereits vor Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) ausgeschiedenen und erschlossenen Bauzonen ist der Immissionsgrenzwert (IGW) der massgebende Grenzwert (Art.22 USG, Art.31 LSV).

Der Planungsperimeter liegt an einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse, auf welcher das Temporegime 30 gilt. In unmittelbarer Nachbarschaft Richtung Süden, Westen und Osten liegen Wohnquartiere. Nördlich des Perimeters liegt die Freiraumzäsur des Walisgrabens.

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als erschlossen. Der südliche Bereich ist aktuell überbaut. Der nördliche, noch unbebaute Bereich wird als baureif ausgewiesen. Zudem liegt der Perimeter in der W2 mit der LSV II.

Bauzonenplan, Stand der Erschliessung

Legende:

Baugebietsgrenze
□

STAND DER ÜBERBAUUNG

- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif
- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif in 5 Jahren
- Bauzonen: überbaut

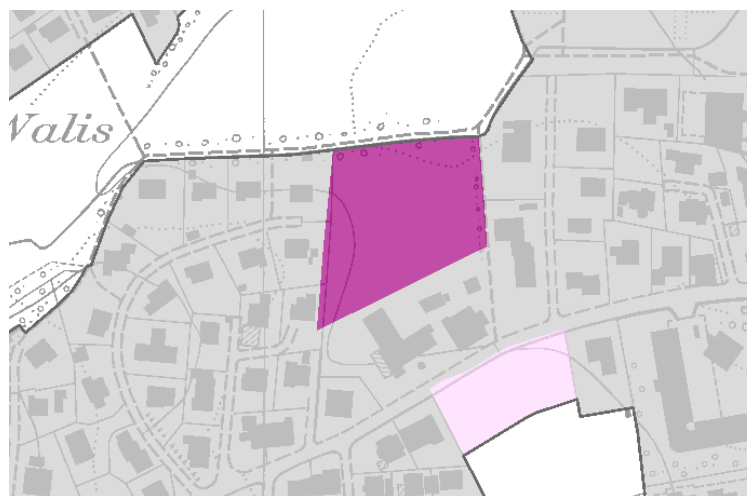


Abb. 10: Bauzonenplan Stand der Erschliessung, Geoportal Aargau

Auf Grund der Einbettung des Areals und der Klassifizierung der Strasse wird davon ausgegangen, dass sämtliche Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Sanierung der Strasse ist abgeschlossen. Der Immissionsgrenzwert an einem Haus in der Scheidgasse, welches sogar weitaus näher an der Hauptstrasse liegt als das Areal des Gestaltungsplans, wird eingehalten. Im Baugesuch muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden.

Strassenlärm

Legende:

Kantonsstrassenachsen

— Kantonsstrassen

Sanierungsstand

■ Sanierung abgeschlossen für alle Strassen

■ Projektierung

■ Ausführung

Beurteilung Grenzwerte

● Immissionsgrenzwert eingehalten

● Immissionsgrenzwert ueberschritten

● Alarmwert ueberschritten



Abb. 11: Strassenlärm. Geoportal Aargau

3. Wegleitendes Richtprojekt

Für die Beschreibung des Richtprojektes «Scheidgasse» werden Auszüge aus dem Fachbericht gemäss § 40 der Bauverordnung (BauV) Kölliken verwendet. Der Bericht wurde vom Planungsbüro Planar AG für Raumentwicklung, Zürich im Rahmen der unabhängigen Beurteilung der Arealüberbauung «Scheidgasse» am 12. April 2017 erstellt.

3.1 Städtebauliches Konzept / Architektur

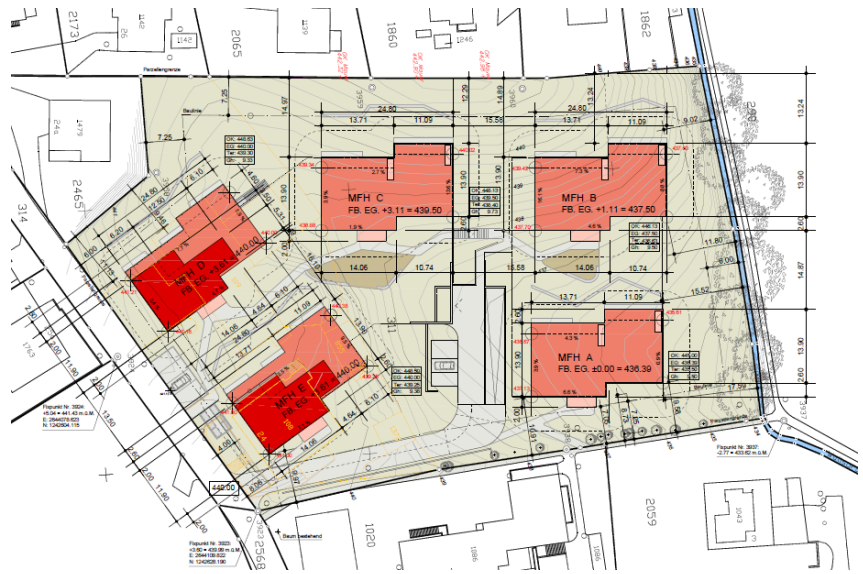


Abb. 13: Situationsplan (Norden ist rechts), Richtprojekt, Strebel Architektur, Zoffingen

Die im Kapitel 2.1.2 herausgearbeiteten Themen werden aufgenommen und weiter geführt: Die Bauten an der Scheidgasse mit der Südfassade parallel zur Strasse, die hinteren Bauten – analog den Auffüllungen in der Umgebung – in Nord-Süd-Richtung. Ebenfalls aufgenommen wird die Struktur von Punktbauten mit möglichst geringem Fussabdruck in möglichst grossem Freiraum.

Auf dem 8'268 m² grossen Areal, welches südlich von der Scheidgasse her erschlossen wird, sind fünf Mehrfamilienhäuser geplant. Es handelt sich um freistehende Einzelbauten, welche nach den Grundprinzipien des Zwei- und Dreispäners organisiert sind und sechs bis acht Wohnungen haben. Sämtliche Gebäude verfügen über drei Vollgeschosse, wobei das 2. Obergeschoss über zwei als Loggia ausgebildete Terrassen von 31 m² und 37 m² verfügt. Die beiden Bauten an der Scheidgasse (D+E) verfügen zudem zusätzlich je ein Attikageschoss. Die Erhöhung der Geschoszahl ermöglicht dabei einen kleineren Fussabdruck der Gebäude, da sich die mögliche anrechenbare Geschossfläche auf ein zusätzliches drittes Geschoss verteilt. Dadurch kann ein grösserer Teil der Parzelle von Bebauungen frei bleiben und ein grösserer Freiraum geschaffen werden. Die Siedlungsqualität wird dabei durch den grösseren Anteil von Grün- und Freiflächen erhöht.

Die Stellung der fünf fast flächengleichen Gebäude ist so gewählt, dass ein adäquater Abstand zum Nachbargebäude eingehalten wird. Sie sind nach Westen ausgerichtet und von Osten zugänglich. Die Bauten gehen mit ihrer Stellung auf die Topographie ein, welche einen Höhenunterschied von ca. 8 m zwischen der westlichen Seite und dem nordöstlichsten Punkt des Areals aufweist. Durch die leicht versetzte Anordnung der Gebäude bzw. Gebäudeteile werden interessante Aussenräume erzielt, wobei gleichzeitig eine abwechslungsreiche Fassadenabfolge ermöglicht wird. Der Grundsatz, dass das gewachsene Terrain in der Regel



nur leicht angepasst werden soll und sich Neubauten möglichst gut ins bestehende Gelände einfügen sollen, ist mit diesem Projekt in den seitlichen Bereichen berücksichtigt. In mittleren Bereich erfolgt eine Abgrabung, welche beim Gebäude B auf westlicher Seite teilweise zu einem 3 m tieferen Terrain führt. In Anbetracht der speziellen topographischen Verhältnisse und der guten Erschliessungslösung, scheint dieser Eingriff allerdings vertretbar.

Abb. 14: Ansichten Richtprojekt, Strebel Architektur, Zofingen

3.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt ab der Scheidgasse an der östlichen Parzellengrenze mittels 4.5 m breiter Zufahrt, welche nach einer Linkskurve in zwei unterirdische Einstellhallen führt. Sämtliche Häuser sind jeweils direkt über die Tiefgaragen zugänglich. Bei allen Gebäuden ist zudem ein Abstellraum für Fahrräder geplant. Ein Fussweg führt über die Zufahrt zu den Häusern A und E. Ein separater Fussweg führt ab der Scheidgasse zu den Häusern B, C und D.

Die am östlichen Rand der Parzelle gelegene Zufahrtsstrasse, welche von der Scheidgasse abzweigt und die Einstellhalle erschliesst, wird als Wohn- bzw. Spielstrasse ausgestaltet. Diese entspricht dabei dem gewachsenen Terrainverlauf und weist eine geringe Neigung auf. Weiter soll die Strasse nicht dem rein verkehrlichen Zweck dienen, sondern soll von den Bewohnenden insbesondere den Kindern des Quartiers angenommen werden. Diese soll so ausgestaltet werden, dass eine hohe Sicherheit gewährleistet werden kann. Bedingt durch die Spitzen der Zu- und Wegfahrt am Morgen bzw. Abend sowie der Anzahl der realisierbaren Abstellplätze können die Fahrten auf ein Minimum beschränkt werden.

Es entsteht so eine ebene Zufahrt in eine gemeinsame Tiefgarage. Die Tiefgarage ist durch die Etappierung und die Höhenunterschiede auf zwei unterschiedlichen

Hauptniveaus geplant. Das untere Niveau für die Wohnhäuser A + B wird mit einer internen Rampe erschlossen, welche von aussen nicht sichtbar ist.



Abb. 15: Referenzbilder Zufahrtsstrasse als Quartierstrasse, Strebel Architektur, Zofingen

Weiter wird der bestehende Fussweg im Osten des Gestaltungsplanperimeters, der die Scheidgasse mit der Landschaftskammer Walisgraben verbindet, getrennt von der Erschliessungsstrasse geführt. Da es sich beim bestehenden Fussweg um einen stark frequentierten Schulweg handelt, kann so die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler jederzeit gewährleistet werden.

Gemäss den Auszügen des Grundbuchsplans ist eine öffentliche Wegverbindung von der Berggasse zur Iseligasse vorgesehen. Die Grundbuchauszüge stammen dabei aus dem frühen 20. Jahrhundert, als die Abparzellierung der Parzelle Nr. 311 noch nicht vorgenommen wurde und die Parzelle grösser war, als sie heute ist. Da die Iseligasse sich nicht in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplanperimeters befindet, kann davon ausgegangen werden, dass der öffentliche Fussweg gemäss Grundbuch nicht durch das Gestaltungsplangebiet führt. Durch den bestehenden Fussweg und den geplanten siedlungsinternen Fussweg wird die Durchwegung des Areals im Gegensatz zur bestehenden Situation verbessert.

Gemäss Richtprojekt sind 78 Parkplätze ausgewiesen.

3.3 Etappierung

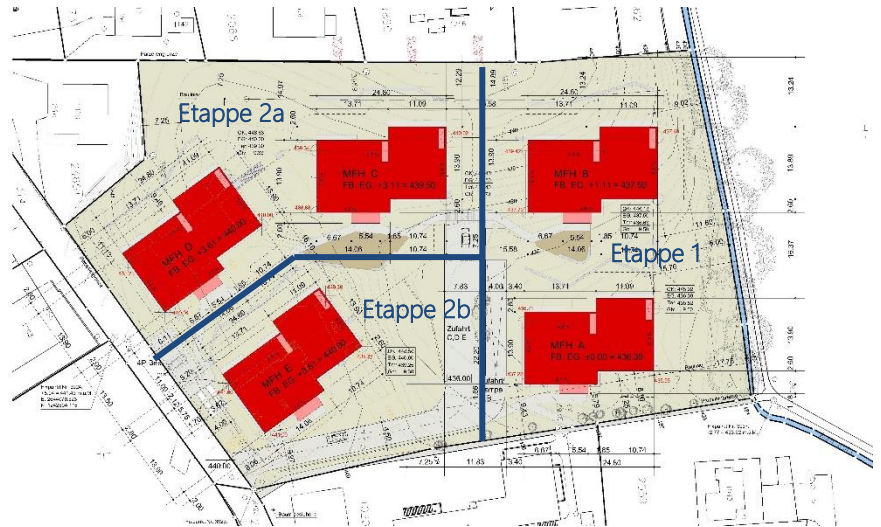


Abb. 16: Etappierungsplan (Norden ist rechts), Strebel Architektur, Zofingen

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden als erste Etappe die Mehrfamilienhäuser A und B entlang des Walisgraben realisiert. In dieser Etappe erfolgt auch der Bau der Erschliessungsstrasse sowie der erste Teil der unterirdischen Einstellhalle. Als zweite Etappe folgen die Mehrfamilienhäuser C, D und E, wobei dieser Realisierungsschritt in die weiteren Etappen 2a + 2b unterteilt wird. Damit die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner im bestehenden Weinhändlerhaus (Gebäude Nr. 108) weiterhin wohnen bleiben können, wird das Mehrfamilienhaus E (Etappe 2b) erst realisiert, wenn die anderen Bauten umgesetzt sind. Soweit möglich werden dabei die Vorgaben der Baulärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) eingehalten. In Absprache mit der Gemeinde wird dies nicht im Rahmen des Gestaltungsplans, sondern im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens geregelt.

3.4 Grundrisse

Alle Wohneinheiten – bis auf die 2-Zimmerwohnungen – sind auf drei Seiten hin orientiert, die Hauptausrichtung erfolgt bei allen gegen Westen. In drei Gebäuden befinden sich je zwei Wohnungen mit einem Schlafzimmer, das nach Norden ausgerichtet ist. Dies ist zwar in Bezug auf die Besonnung nicht ideal, aber dennoch vertretbar. Die Ausrichtung der Wohnungen ist zudem attraktiv, da die Erschliessungszufahrt und die Tiefgaragenrampe auf den abgewandten Gebäudeseiten liegen und somit weniger Lärmimmissionen auf die Wohnungen entstehen. Dennoch empfehlen wir, die Tiefgaragenrampenwände schallabsorbierend auszukleiden. Das Wohnungsangebot konzentriert sich auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Standardgrössen. Dieser Wohnungsmix ist an dieser Lage nachvollziehbar und trägt zu einer Durchmischung der Bevölkerung mit Familien-, Partner- und Singlehaushalten bei. Die Grundrisse der einzelnen Wohneinheiten sind gut organisiert und sauber zониert, die einzelnen Zimmer durchwegs grosszügig dimensioniert und gut belichtet. Bezüglich dieses letzten Aspekts wurde

darauf geachtet, dass auch die internen Korridore einen gewissen Tageslichtanteil erhalten, z. B. durch gezielt platzierte Fensteröffnungen. Allerdings sind die räumlich abgewinkelten Korridore grundsätzlich nicht optimal. Gross und sehr gut nutzbar sind hingegen die Terrassen der obersten Wohnungen und die Sitzplätze im Erdgeschoss. Im ersten Obergeschoss sind die Balkone mit 2 m Tiefe (inkl. Brüstung) etwas schmal. Hier wäre eine grössere Tiefe angebracht.

Die Gestaltung der Untergeschosse ist zweckmässig. Die Kellerabteile der einzelnen Wohnungen sind gut nutzbar. Jede Wohnung besitzt dabei eine Vorzone, in welcher sich die Waschmaschinen und Tumbler befinden. Da Tumbler bekanntlich sehr viel Energie verbrauchen, ist die Anlage eines Trockenraums pro Haus sinnvoll.

3.5 Äussere Gestaltung

Das Gesamtbild der neuen Überbauung wird in wesentlichem Mass durch die ins Gebäude integrierten Balkone und Terrassen geprägt, welche dazu führen, dass die Gebäude als ruhige Kuben in Erscheinung treten. Unter dem Aspekt der Einordnung ins Orts- und Quartierbild wird unter Ziffer 4.3 separat zu beurteilen sein, wie weit dies ganz allgemein und im Quartier im Besonderen sinnvoll ist.

Die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser als Ganzes ist gut und zeichnet sich durch eine optimale Proportionierung aus. Bei der Beurteilung der einzelnen Ansichten sind die grossflächigen Fensteröffnungen in den Westfassaden zu begrüssen. Diese Hauptwohnseite wird auch mittels vorgelagerter Loggiaschicht und einer flächigen Fassade in einer verkleideten Leichtbauweise (Bsp. Holz) hervorgehoben. Die übrigen Fassaden werden durchgängig verputzt und sind zurückhaltend gestaltet. Die Befensterung ist grundsätzlich gradlinig und nachvollziehbar. Teilweise wirkt sie auf der Ostseite aufgrund der Zimmereinteilung sowie der Korridorbelichtung noch etwas unruhig. Die Nord- und Südseiten der Gebäude weisen aufgrund der Grundrissorganisation am wenigsten Fenster auf und sind sehr einheitlich gegliedert. Die Formen- und Materialsprache der Fassaden ist einheitlich differenziert und schafft damit die für eine Arealüberbauung nötige Einheit im Gesamtausdruck.

3.6 Freiräume

Die Anordnung der Baukörper lässt zwischen den drei westlichen und den zwei östlichen Gebäuden ein recht grosszügiges Vorfeld zu, welches mittels Stauden, Sträucher und Bäumen in einen halböffentlichen Bereich und einen privaten Vorbereich unterteilt wird. Die halböffentliche Zone folgt dem Fussweg zu den Hauszugängen der westlichen Gebäude und erschliesst gleichzeitig zwei unterschiedlich gestaltete Spielplätze mit entsprechenden Spielelementen. Gleichzeitig halten die östlichen Gebäude einen grossen Abstand zur Parzellengrenze ein, so dass auch diese einen grossen privaten Aussenbereich erhalten.

Wo möglich wird das heute bestehende Terrain im westlichen Bereich des Perimeters aufgenommen. Das Gelände soll naturnah ausgebildet werden - mit va-

rierenden Böschungsverhältnissen an das bestehende Terrain der Nachbarsparzellen angeschlossen werden, um die bestehenden Maueransichten zu reduzieren. Die daraus resultierende Böschung wird als ökologisch wertvolle, extensiv bewirtschaftete Wiese ausgestaltet (z.B. Glatthaferwiese), welche mit einheimischen Kleingehölzen und niedrigen Sträuchern ergänzt werden soll.

Damit werden die Voraussetzungen für gut nutzbare, dem Terrainverlauf und den baulichen Randbedingungen angepasste Freiräume geschaffen.



Abb. 17: Umgebungsplan (Norden ist rechts), Richtprojekt, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

3.7 Ausnützung Richtprojekt

Berechnung AZ/BGF

Bruttogeschossfläche (BGF)						
Pos.	Haus A, B, C, D, E	Anzahl	Breite	Tiefe	Faktor	Total
A Untergeschoss						
1	wird nicht angerechnet	1.00	24.80	12.00	-	-
B Erd- und 1. Obergeschoss						
1	Allgemein	2.00	14.06	11.90	1.00	334.63
2	Allgemein	2.00	10.74	11.90	1.00	255.61
3	Allgemein	2.00	0.35	2.60	1.00	1.82
C 2. Obergeschoss						
1	Allgemein	1.00	14.06	11.90	1.00	167.31
2	Allgemein	1.00	10.74	11.90	1.00	127.81
3	Allgemein	1.00	0.35	2.60	1.00	0.91
4	Einschnitt Terrasse	2.00	4.80	2.50	(1.00)	(24.00)
5	Abzug Lift	1.00	1.60	1.80	(1.00)	(2.88)
6	Abzug Treppe	1.00	3.29	2.61	(1.00)	(8.59)
Total m2 BGF Haus A, B, C, D, E						852.62

Übersicht

Haus A	852.62
Haus B	852.62
Haus C	852.62
Haus D	852.62
Haus E	852.62
Total BGF:	4'263.12

Berechnung der anrechenbaren Landfläche

Parzelle 311	8'268.00
Total anrechenbare Landfläche	8'268.00

Berechnung der Ausnützungsziffer

AZ erlaubt nach BNO in Zone W2 (für reines Wohnen + Arealbonus):		0.5175
Total BGF nach Regelbauweise:	0.4500	3'720.60
Total BGF inkl. Arealbonus.:	0.5175	4'278.69
Total BGF proj.:	0.5156	4'263.12
Total Flächenreserve:		15.57
Total m2 Bruttogeschossfläche (BGF)	m2	4'263.12
Total m2 anrechenbare Grundstückfläche	m2	8'268.00

Ausnützungsziffer Projekt

0.5156

4. Inhalte Gestaltungsplan

Im Folgenden werden die Inhalte des Gestaltungsplans mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften erklärt, sofern die Artikel noch vertieften Erläuterungsbedarf haben.

Ausnutzung

Zu Art. 8 Nutzungsmass

Die projektierte Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.52 überschreitet die maximale AZ der Wohnzone 2 (W2: 0.45). Die Erhöhung der Baumasse im Rahmen eines Gestaltungsplan gemäss § 8 BauV darf gegenüber der allgemeinen Bauordnung um maximal ein Geschoss abweichen.

Im Sinne der übergeordneten raumplanerischen Ziele ist eine solche Verdichtung und der haushälterische Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG sinnvoll.

Gebäudehöhen und Masstäblichkeit

Zu Art. 9 Baubereiche für Gebäude / Art. 10 Höhe der Gebäude

Die Gebäudelängen der projektierten Gebäude (24.8m) weichen von den Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Kölliken (max. 20m) ab. Des Weiteren überschreiten auch die Gebäudehöhen des Richtprojekts, insbesondere die Bauten mit den Attikageschossen (Firsthöhe D+E: 12.2m), die zulässigen Vorgaben der Bauordnung (max. 10.5m Firsthöhe am Hang). Auf eine maximale Geschosigkeit innerhalb der Bauzonen verzichtet die Bauordnung der Gemeinde Kölliken. Zwischen den Gebäuden C und D wird zudem der Gebäudeabstand an einer Ecke nicht eingehalten. Die wohnhygienischen Anforderungen werden jedoch eingehalten.

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind gemäss § 8 BauV massvolle Abweichungen in der Lage, Grösse, Beschaffenheit und Gestaltung der Bauten und Anlagen erlaubt, solange das Projekt zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt. Des Weiteren führen die leichte Hanglage und die topographischen Begebenheiten des Planungsperimeters zu grösseren Gebäudehöhen.

Zu Art. 18 Umgebungsbereich / Art. 19 Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen / Art. 20 Private Aussenflächen / Art. 21 Siedlungsinterne gemeinschaftliche Wege und Fussverbindungen / Art. 22 Extensive Wiese und naturnaher Gehölzsaum

Das Umgebungskonzept von freiraumarchitektur gmbh, Luzern sieht eine vielfältige Aussenraumgestaltung vor. Neben quartierorientierenden Freiräumen, wie Spielplätzen, Aufenthaltsflächen und den Zugang zum bestehenden Grillplatz am Walisgraben, wird auch die Aufwertung der Hecke und Bestockung entlang des Walisgraben sowie ein naturnaher Grünraum entlang der westlichen Parzellengrenze vorgesehen. Dieser wird mit Wiesenansaat und niederen Gartengehölzen bepflanzt. Ein mit Stauden beplanter Grünraum entlang der siedlungsinternen Erschliessung ergänzt dabei die Aussenraumgestaltung. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind im Gestaltungsplan verbindlich eingetragen und umfasst eine

Fläche von rund 900 m² und entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben. Aufgrund des hohen Anteils an Grün- und Freiflächen können zusätzlich weitere Flächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen verwendet werden.

Zu Art. 23 Freihaltebereich Gewässerraum

Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb des «Freihaltebereichs Gewässerraum» richtet sich nach den Gewässerraumanforderungen gemäss den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die bestehende Hecke entlang des Walisgrabens ist zu erhalten und aufzuwerten. Die Ufervegetation ist geschützt. Ergänzungspflanzungen sind wo nötig vorzunehmen. Innerhalb des «Freihaltebereichs Gewässerraum» sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu pflanzen.

Erschliessung

Zu Art. 24 Erschliessung

Die konzeptionelle Festlegung der Erschliessung ist im Gestaltungsplan eingetragen. Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt dabei über die Scheidgasse. Infolge der Erarbeitung des Richtprojektes wurde darauf geachtet, dass die künftige Entwicklung der Parzelle 322, welche auch mit einer Sondernutzungsplanungspflicht belegt ist, nicht eingeschränkt wird.

Die mögliche Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr und die Ausdehnung der Einstellhalle sind im Plandokument des Gestaltungsplans definiert. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle führt ab der Scheidgasse mit Hilfe einer leicht abfallenden Strasse am östlichen Parzellenrand entlang. Diese wird so ausgestaltet, dass sie als Quartierstrasse in Erscheinung tritt und neben der verkehrlichen Nutzung auch weitere Nutzungen stattfinden können. Es werden zwei separate Einstellhallen vorgesehen, wobei die nördliche mit einer zweispurigen gedeckten Rampe (Gefälle 17.2%) und die südliche ebenerdig und gedeckt in das Bauwerk führt. Durch die Lösung mit zwei separaten Einstellhallen wird mehr Erschliessungsfläche benötigt, was bei den engen Platzverhältnissen und der Topographie aber naheliegt. Ein Grossteil dieser Erschliessungsfläche wird zudem gedeckt erstellt, wobei der Aussenraum an Qualität gewinnt. Des Weiteren wird so ermöglicht, dass alle Wohnungen direkten Zugang zu den Parkplätzen bekommen. Die Besucherparkplätze sind entlang der Scheidgasse angeordnet, wobei einer für Personen mit Behinderung vorgesehen ist.

Zu Art. 25 Parkierung, Zufahrten und Sichtzone

Die Sichtzone für die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle liegt in einem kleinen Bereich ausserhalb der GP-Perimeters. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

Zu Art. 26 Standort zentrale Abfallentsorgung

Für das neugeplante Quartier in Kölliken werden sechs Kehricht-Container à 770 L an zentraler Lage mit direktem Anschluss an die Scheidgasse bereitgestellt. Die Berechnung richtet sich dabei nach den Empfehlungen des Schweizerischen Städteverbandes «Planung und Dimensionierung von Abfallsammelstellen und Containerstandplätze» (Kommunale Infrastruktur).

Für die Entsorgung des Grünabfalls werden vier Grünabfuhr-Container à 240 L an derselben Lage vorgesehen. Die Anzahl der Container richtet sich dabei nach dem Erfahrungswert der Planenden.

5. Projektorganisation

Grundeigentümer	Hans Hunziker AG Sagjweg 218 5054 Moosleerau 062 738 77 40
Gestaltungsplan	Planteam S AG Inseliquai 10 6002 Luzern 041 469 44 44
Richtprojekt Bebauung	Strebel Architektur AG Obere Brühlstrasse 4 4800 Zofingen 062 752 00 70
Richtprojekt Umgebung	freiraumarchitektur gmbh Alpenquai 4 6005 Luzern 041 220 06 16
Gemeinde Kölliken	Abteilung Bau Kölliken Hauptstrasse 38 5742 Kölliken 062 737 09 22

6. Planungsablauf

6.1 Bisherige Planungsschritte:

Phasen

Erarbeitung Vorprojekt	März 2017
Vertiefung Richtprojekte Bebauung und Umgebung	August 2017
Erarbeitung Gestaltungsplandossier	September 2017
Vorstellung Gestaltungsplan bei Gemeinde	September 2017
Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat	Februar 2018
Einreichen Gestaltungsplan an Kanton / BVU zur Vorprüfung	März 2018
fachliche Stellungnahme des Kantons	Juli 2018
Einreichung bei der Gemeinde für Weiterleitung zur abschliessende Vorprüfung	September 2019
Rückmeldung Gemeinde	Mai / Juni 2020
Überarbeitung aufgrund Rückmeldung Gemeinde	August 2020
Öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG	24. September bis 26. Oktober 2020
Abschliessende Vorprüfung durch den Kanton; Bericht vom	4. Dezember 2020
Öffentliche Auflage	12. August bis 13. September 2021

6.2 Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) fand vom 24. September bis 26. Oktober 2020 statt.

Innerhalb der gesetzten Frist von 30 Tagen gingen keine Mitwirkungsbeiträge ein.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 17. September 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2020 umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Folgende Vorbehalte und Hinweise wurden im abschliessenden Vorprüfungsbericht aufgeführt. Sämtliche Vorbehalte und Hinweise sind in die Überarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans eingeflossen bzw. begründet worden.

*3.3.1 Siedlungsqualität, Kurzinventar und Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS): Das Planungsgebiet liegt gemäss ISOS (regionale Bedeutung, festgesetzt im Richtplankapitel S 1.5) in der Umgebungszone «V» (Wohnbelastung 20. Jahrhundert, Bauernhäuser 18./19. Jahrhundert) mit Erhaltungsziel «b» (Strukturerhalt). Der Planungsbericht enthält keine Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt. Zugunsten der Rechtssicherheit und der Vollständigkeit, der für eine belastbare Interessenabwägung nötigen Interessenermittlung ist der Planungsbericht zu ergänzen. **Vorbehalt***

Das Kapitel wurde ergänzt (vgl. Kap. 2.1.2)

*3.3.1. Siedlungsqualität, Städtebauliches Konzept und landschaftliche Eingliederung: Um die geforderte gute Einpassung beziehungsweise die angestrebte Fassadenabfolge tatsächlich zu erreichen, sind sowohl der aufgezeichnete Versatz als auch die maximal zulässigen Abgrabungen verbindlicher und bezogen auf das nötige siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis gemäss § 21 Abs. 2 BauG wirksamer zu regeln. **Vorbehalt***

Die Baubereiche werden im Gestaltungsplan enger gefasst und sichern so die versetzte Fassade gemäss Richtprojekt. (Anpassung Plan)

*3.3.1. Siedlungsqualität, Freiraum, Aussenraum- und Terraingestaltung: (...) So fehlen in den Art. 18 bis 20 SNV konkrete, auf das Richtprojekt Umgebung Bezug nehmende Zweckbestimmungen und Vollzugskriterien. Zudem wird die anzustrebende Gestaltung beziehungsweise Bepflanzung nicht konkret festgelegt. Im allgemeingehalteneren Art. 17 SNV wird pauschal postuliert, dass Anzahl, Lage und Art der Bäume im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Dabei soll im Baubewilligungsverfahren die Planung verwirklicht und nicht anstelle der Planung geplant werden; insbesondere bei Vorliegen eines Sondernutzungsplans. Namentlich zur Bepflanzung sind konkrete Festlegungen – abgestimmt auf die Überbauung samt Einstellhalle – unumgänglich, um eine gemäss Richtplankarte S 1.1 geforderte gute Aufenthaltsqualität in den Gemeinschaftsbereichen und damit die im Richtprojekt angestrebte Qualität insgesamt zu sichern (Stichwort Beschattung, auch Vereinbarkeit mit unterirdischen Bauten). **Vorbehalt***

Die SNV werden präzisiert. Das Umgebungskonzept ist wegleitend. Als prägende Bestandteile werden folgende Elemente beschrieben:

- extensive Wiese mit Gehölzsaum,
- Zentrale Spielfläche / Gemeinschaftsflächen
- Durchwegung mit wegbegleitend Pflanzbereichen
- Privatflächen mit Sitzmauer im Westen
- Blumenrasen

Die Anzahl der Bäume ist verbindlich, die Lage der Bäume schematisch und orientiert sich am Umgebungskonzept. Genaue Lage und Art wird im Baugesuchungsverfahren bestimmt. Das Umgebungskonzept zeigt das räumliche Grundkonzept auf und benennt eine mögliche Auswahl von Pflanzenarten.

Die Baumstellung ist mit der aktuellen Einstellhallenplanung abgestimmt.

3.3.1. *Siedlungsqualität, Freiraum, Aussenraum- und Terraingestaltung: Bezüglich Art. 22 SNV fällt auf, dass einzig der Bereich entlang der westlichen Parzellengrenze als extensiver Naturraum adressiert wird. Zudem wird der «Gewässerraum» erwähnt, der im Situationsplan als solcher nicht dargestellt wird. Die Bestimmung ist entsprechend, unter Beachtung der in Ziffer 3.3.3 folgenden Ausführungen, zu präzisieren, zu ergänzen und anzupassen. Vorbehalt*

Die SNV werden präzisiert. Es gibt neu Art. 22 «Extensive Wiese» und Art. 23 «Freihaltebereich Gewässerraum», siehe auch Ziffer 3.3.3

3.3.1. *Siedlungsqualität, Etappierung: Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3) werden im Rahmen des Gestaltungsplans als erste Etappe die Mehrfamilienhäuser A und B entlang des «Walisgrabens» realisiert. In dieser Etappe sollen auch der Bau der Erschliessungsstrasse sowie der erste Teil der unterirdischen Einstellhalle erfolgen. Zum Zeitpunkt der Umsetzung des Freiraumes beziehungsweise des Umgebungskonzepts werden im Bericht keine Aussagen gemacht. In Art. 16 Abs. 1 SNV wird demgegenüber keine Priorisierung festgehalten, vielmehr sei eine Etappierung «möglich» und «frei wählbar». Dieser Widerspruch ist zu bereinigen und es ist insbesondere sicherzustellen, dass für sämtliche Bauetappen eine adäquate Umsetzung des Umgebungskonzepts erfolgt beziehungsweise vorzugsweise, dass dieses mit der ersten Etappe umzusetzen ist. Vorbehalt*

Die SNV werden präzisiert. In Art. 16 «Etappierung» wird festgelegt, dass eine Etappierung möglich ist und diese grundsätzlich vom Walisgraben zur Scheidgasse hin erfolgen muss.



Abb. 18: Plan der Etappierung (Norden ist rechts), freiraumarchitektur gmbh, Luzern

3.3.3 Weitere materielle Hinweise, Gewässerraum: In Kölliken sind die Gewässerräume noch nicht umgesetzt. Deshalb gilt derzeit die strengere bundesrechtliche Übergangsbestimmung, was für den «Walisgraben» einen minimalen Gewässerabstand von 8,8 m bedeutet. Im Gestaltungsplan ist dieser Gewässerabstand zwar mittels einer Linie dargestellt, es werden jedoch innerhalb dieses Bereichs Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen sowie Terrainveränderungen geplant. Dies ist nicht zulässig. **Vorbehalt**

Sofern die Gemeinde die Umsetzung des Gewässerraums möglichst rasch an die Hand nimmt, kann entlang des «Walisgraben» ein 6 m breiter «Freihaltebereich Gewässerraum» im Situationsplan grundeigentümerverbindlich freigehalten werden. Die SNV sind dahingehend zu ergänzen, dass sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb dieses die Gewässerraumanforderungen erfüllenden Bereichs nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV), richtet. Innerhalb des «Freihaltebereichs Gewässerraum» sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. **Vorbehalt**

Die im Situationsplan festgelegten Umgebungs- und Aufenthaltsflächen sowie der angedachte Fussweg müssen aus dem «Freihaltebereich Gewässerraum» entfernt werden; aus auch für Terrainveränderungen gilt. **Vorbehalt**

Die Gemeinde plant eine baldige Ausscheidung des Gewässerraums im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung. Daher wird der Freihaltebereich Gewässerraum im Gestaltungsplan mit einer Breite von 6.00 m definiert.

Die SNV werden ergänzt um den Art. 23 «Freihaltebereich Gewässerraum». Das Ufergehölz am Walisgraben bleibt erhalten. Die anschliessenden Nutzungen und die Gestaltung der Umgebungs- und Aufenthaltsflächen sind extensiv.

3.3.3 Weitere materielle Hinweise, Lärm: Ob die PW (Planungswerte) eingehalten werden, ist im Planungsverfahren nachzuweisen. Im Planungsbericht wird in Kapitel 2.3.3 nachvollziehbar hergeleitet, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Nach Art. 30 LSV (Lärmschutzverordnung) sind jedoch die um 5 Dezibel (dBA) verschärften PW massgebend. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets kann vermutet werden, dass auch die PW der ES II eingehalten sind. Im Planungsbericht ist der nötige Nachweis darzulegen und Art. 28 Lärmschutz SNV ist dannzumal entsprechend zu streichen. **Vorbehalt**

Es wird davon ausgegangen, dass das Areal des Gestaltungsplans als erschlossen gilt und daher die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte einzuhalten sind. Das Kapitel wurde ergänzt (vgl. Kap. 2.3.3)

3.3.2 Erschliessung, Parkierung, Sichtzonen: Bezüglich der zu erwartenden Fahrten sowie dazu, ob die Scheidgasse den Mehrverkehr aufzunehmen vermag und sie entsprechend genügend ausgebaut ist, enthält der Planungsbericht keine Aussagen. Ebenso werden keine Angaben zur geplanten Anzahl der Parkfelder gemacht. Dies ist zugunsten der Rechtssicherheit im Planungsbericht noch zu ergänzen. **(wichtiger Hinweis)**

Die Scheidgasse ist eine Sammelstrasse (5.50 m Breite). Sie führt direkt zur Kantonsstrasse. Für eine Sammelstrasse hat die Scheidgasse kein grosses verkehrsbezogenes Einzugsgebiet. Die zusätzlichen Fahrzeuge von der geplanten Überbauung werden daher keine merkliche Mehrbelastung ergeben. Gemäss Richtprojekt sind 78 Parkplätze ausgewiesen.

Es sind zwei Längsparkfelder als Besucherparkplätze an der Scheidgasse vorgesehen. Diese sind auf dem geraden Strassenbereich gut sichtbar und bedeuten keine aussergewöhnliche Verkehrsunsicherheit. Der Gestaltungsplan wird mit der Sichtzone für ein überholendes Fahrzeug (talwärts) ergänzt.

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften: Art. 11 Geregelt wird nur die Gesamthöhe, Die Fassadenhöhe wird nicht abweichend von der Grundordnung geregelt. Bitte prüfen. Es scheint fraglich, ob das Richtprojekt die Fassadenhöhe gemäss BNO einhält und damit bewilligungsfähig ist, zumal Geländer und Brüstungen bei der Bemessung der Fassadenhöhe mit zu berücksichtigen sind. (wichtiger Hinweis)

Die SNV werden präzisiert. Die Höhe der Bauten wird über die Gesamthöhe bestimmt. Die Fassadenhöhe gemäss BNO wird nicht angewendet.

6.4 Weitere Planungsschritte

Beschluss Gestaltungsplan durch Gemeinderat	1. Mai 2023
Genehmigung Gestaltungsplan durch Kanton / BVU	pendent