

Überbauungsordnung «Kreuzäcker Süd»

Kurzbericht

1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (UeO) «Kreuzäcker Süd» wurde am 03. Juli 2012 im koordinierten Verfahren genehmigt. Anschliessend wurden die vier Mehrfamilienhäuser im Baubereich Ost realisiert. Der Bereich West ist bis heute unüberbaut. Genauso die nördlich angrenzende UeO Kreuzäcker.

Die Migros plant im Baubereich West der UeO Süd ein Verkaufslokal erstellen. Im nördlichen unbebauten Bereich sollen laut den Grundeigentümerschaften EFH und MFH zu stehen kommen. Die Gemeinde unterstützt diese Vorhaben und beabsichtigte im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung die beiden alten UeOs aufzuheben, um die Möglichkeit zu schaffen, neu abgegrenzte UeOs auszuscheiden, die den aktuellen Bedürfnissen entsprechen.

Die Vorprüfung vom 18. Februar 2022 zeigte, dass diese Aufhebung nur bei der nördlichen UeO «Kreuzäcker» möglich ist. Da die UeO «Kreuzäcker Süd» im koordinierten Verfahren genehmigt wurde, würde den Mehrfamilienhäusern mit der Aufhebung die Baubewilligung fehlen.

Deshalb wird die UeO «Kreuzäcker Süd» ab Stand öffentliche Auflage nicht mehr ganz aufgehoben, sondern lediglich um den Bereich West verkleinert.

2 Änderungen

Die Verkleinerung der UeO bedingt eine Anpassung am Überbauungsplan, dem Erschliessungsplan, den Überbauungsvorschriften und am Zonenplan. Die detaillierten Änderungen können den vier separaten Dokumenten entnommen werden.

2.1 Erschliessungsplan

Die einzige Änderung ist die Reduktion des Perimeters um den Bereich West. Als neuer Planinhalt wird nur der Änderungsperimeter dargestellt.

2.2 Überbauungsplan

Neben der Reduktion des Perimeters um den Bereich West wurden weitere inhaltliche Änderungen vorgenommen.

- Als neuer Planinhalt wird der Änderungsperimeter dargestellt.
- Der «Baubereich West für Hauptbauten von Wohn- und Gewerbegebäuden» liegt nicht mehr im UeO-Perimeter und wurde aufgehoben
- Der Begriff «Hauptbauten» im Baubereich Ost wurde BMBV-konform mit «Hauptgebäude» ersetzt.
- Der «öffentliche Fussweg neu (kein Veloweg)» wurde verkürzt und wird nur im neuen, kleineren Perimeter festgelegt.

Das «Sichtdreieck» für die Erschliessung hingegen wurde bereits bisher auch ausserhalb des Perimeters verbindlich festgelegt und bleibt auch im verkleinerten Perimeter gültig.

2.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften wurden so angepasst, dass:

- in Art. 2 wird neu auf die Dorfzone 2 verwiesen wird, da es keine WG2 mehr gibt.
- kein Bezug mehr zum Baubereich West (Art. 3, Abs. 1, Art. 6) und dem darin festgelegten Fussweg (Art. 4) besteht.
- die Begriffe «Baufeld», «Hauptbaute» und «Gebäudehöhe» BMBV-konform durch «Baubereich», «Hauptgebäude» und «Fassadenhöhe traufseitig» ersetzt sind (Art. 3, Abs. 1–3).
- bei der Aussenraumgestaltung nicht mehr auf einen spezifischen Überbauungsplan verwiesen wird, damit nicht bei jeder Änderung dieser Artikel mitangepasst werden muss. (Art. 8 und Art. 3 Abs. 4)
- Das Inkrafttreten der Änderungen wird als neuer Abs. aufgenommen.

2.4 Zonenplan

Der Zonenplan muss mit der Teilrevision geringfügig angepasst werden, weil bei der letzten Revision 2014 vergessen wurde, neben den beiden UeOs auch die ZPP Kreuzäcker darzustellen. Gleichzeitig sollten die beiden UeOs mit der Aufhebung nicht mehr im Zonenplan dargestellt. Neu wird zudem in der Zonenplanänderung die UeO «Kreuzäcker Süd» mit dem reduzierten Perimeter dargestellt.