



**Ausgangslage:**

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die erste Bautiefe entlang der Wiesentalstrasse war bereits damals bestehend.

Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Erschliessung und Bebauung des Planungsgebiets. Die Bauten dürfen max. zwei Geschosse aufweisen und sind nordseitig an die Baubegrenzungslinie zu stellen. Für die Parzellen mit der bestehenden Überbauung gilt die Regelbauweise.

Die Erschliessung gemäss Gestaltungsplan wurde umgesetzt, und die Bebauung ist abgeschlossen. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstandsgarantie.

**Empfehlung:**

Der Gestaltungsplan kann mit gewissen Bedingungen/Auflagen aufgehoben werden. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Wiesentalstrasse setzt der GP fest, dass nur zweigeschossig bebaut werden darf. Mit der Aufhebung liegt das gesamte Gebiet in der WA3.

Das Gebiet liegt in der WA3-Zone. Bei einer Aufhebung sind höhere Fassadenhöhen möglich. Die SBV setzte fest, dass 2 Vollgeschosse und ein vollständig genutztes DG möglich sind. Dies bei einer max. Gebäudehöhe von 7.2 m. Eine Aufhebung hat somit Auswirkungen auf die neu zulässige Fassadenhöhe von 11.0 m (FH) bzw. 15.5 m Gesamthöhe.

**Öffentliche Interessen:**

Energieversorgung, Anschluss Energieverbund	Nicht umgesetzt, mehrheitlich Gas-Anschluss vorhanden
Bepflanzung, Bäume im Plan	keine Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften, nicht umgesetzt
Hofraum nicht nach Gestaltungsplan vorhanden	Kein Spielplatz, keine Bäume vorhanden
Trottoir	Nicht vorhanden
Rad- und Fusswegverbindung	vorhanden, aber ohne eine öffentliche Widmung in der Bestimmung, Ein Erhalt ist nicht prioritär
Besucherparkplätze, nicht vermietbar	Vorhanden, Dienstbarkeiten vorhanden

**Begründung zur Aufhebung:**

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die im öffentlichen Interesse stehenden Themen wurden grösstenteils nicht umgesetzt und können aufgrund der vollständigen Bebauung auch nicht mehr realisiert werden. Es bestehen keine öffentlichen Interessen, die einen Erhalt des Gestaltungsplans rechtfertigen würden.