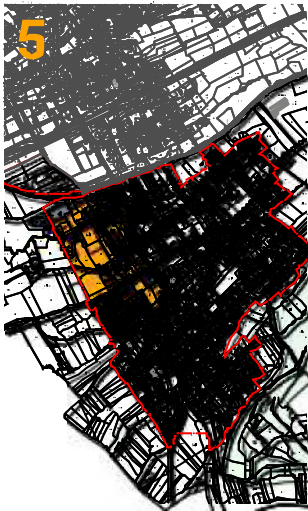


Quartier 5 | Lischmatt-Dachsmatt



Charakterisierung

Typologie:

durchmisch, Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbe, öffentliche Bauten und Anlagen

Struktur/ Körnigkeit:

fein bis grob je nach Nutzungstyp

Geschossigkeit:

1-3-geschossig

Bauliche Dichte:

leicht überdurchschnittlich

Statistische Werte WMZ: ÜZ: 26%, Einwohner: 951,

Einwohnerdichte: 88 EW/ ha

Verdichtungspotenzial:

im Bestand durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial

Veränderungsstrategie:

Möglichkeitsgebiet

Homogenität:

gering (Nutzung und Typologie)

Durchgrünung:

mittel, Privatgärten, unbebaute Flächen, Anschluss an Landwirtschaftsflächen

Topographie:

Ebene

Lagequalität:

durchschnittlich, verkehrsbelastet

Erschl./Immissionen:

gut erschlossen, abschnittsweise Lärmbelastung

Hauptnutzung:

Wohnen



Kreuz



Grossmatt



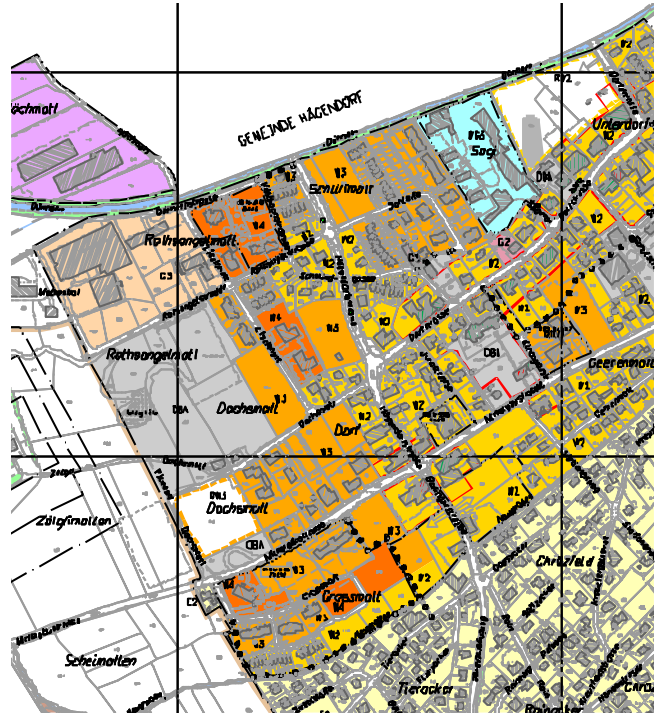
Grossmatt



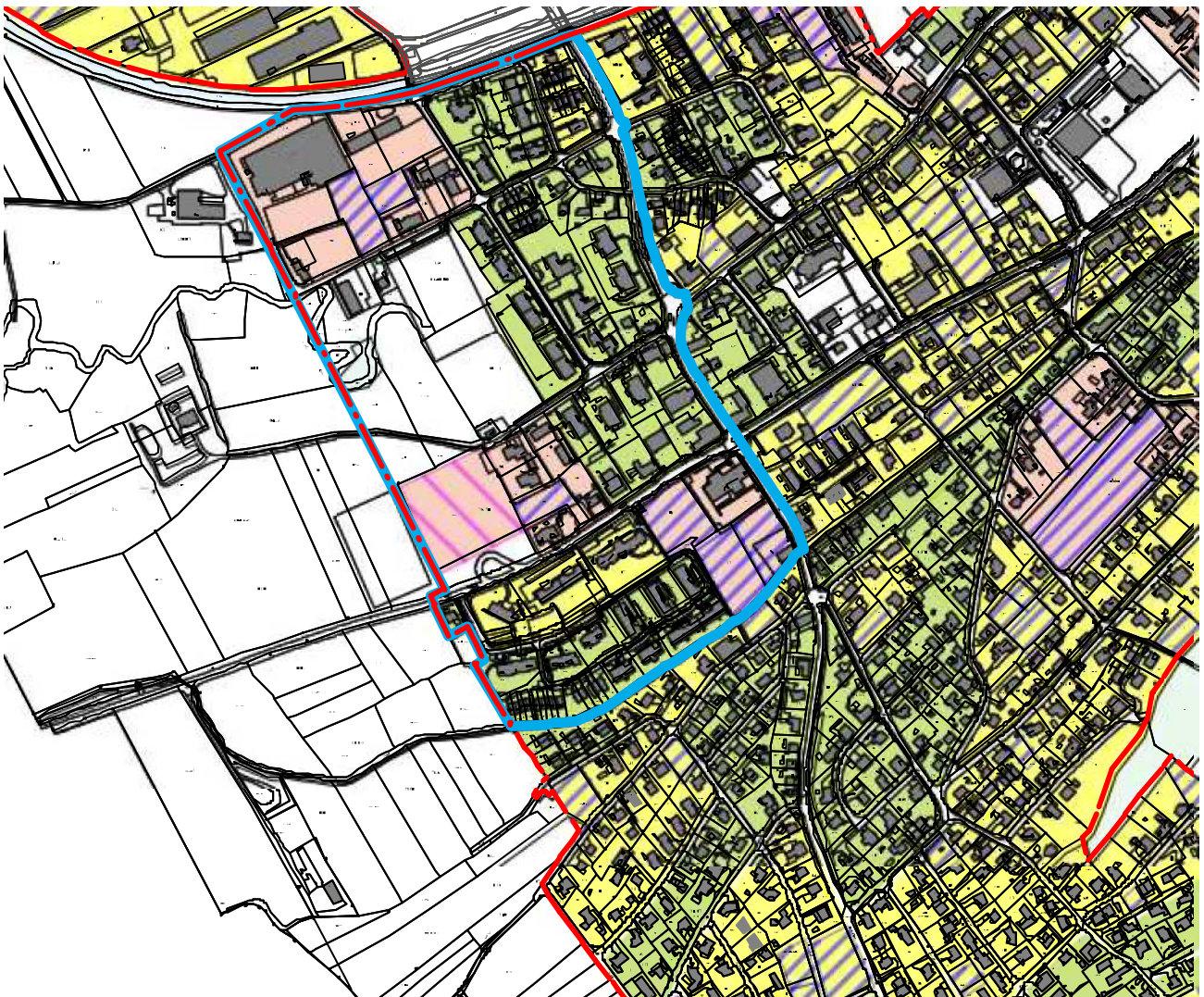
Hägendorfstrasse

Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000*

* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



Ausschnitt Plan Potenzial 1: 7'500*



Beschrieb

Das Quartier Lischmatt-Dachsmatt liegt westlich vom Dorfszentrum an der historischen Verbindungsachse nach Gunzgen, aufgespannt zwischen Mittelgäubach und Dünnerlauf. Funktional wie räumlich wirkt das Quartier an der Hägendorf- und Boningerstrasse als erweitertes Dorfszentrum. Entlang des westlichen Siedlungsgrands stösst das Quartier an die offene Agrar-Landschaft. Im Osten grenzt die Hägendorfstrasse das Quartier klar ab. Im Süden verläuft der Mittelgäubach in offener Führung Richtung Osten und im Norden verläuft die Dünner.

Im Quartier bietet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie: Wohnen in W2, W3 und W4, öffentliche Nutzungen, Gewerbe und landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen dicht beieinander. Die Wohnbebauungen haben generell eine feine bis grobe Körnung mit unterschiedlicher Dichte, während die Gewerbenutzung eine gröbere Körnung aufweist.

Neben den öffentlichen Nutzungen dient das Quartier jedoch hauptsächlich dem Wohnen in Mehrfamilienhäusern, abschnittsweise in Einzel- und Reihenhausstrukturen. Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch und das Quartier

weist grössere, unbebaute Flächen aus. Der Fussballplatz trägt zum teilweise lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur bei.

Im nördlichen Teilbereich der Rothsangel- und Dachsmatt finden sich eine homogene Wohnnutzung mit mittlerer bis größerer Körnigkeit und erhöhter Dichte. Dazwischen liegt ein Bereich mit Gewerbe und Sportnutzungen.

Südlich der Mittelgäustrasse präsentiert sich die Wohnnutzung recht kompakt und mehrheitlich grossvolumig. Ein 15-geschossiges Wohnhochhaus setzt in diesem Teilbereich einen ortsbaulichen Akzent am westlichen Siedlungsrand.

Insgesamt ergibt sich für Kappel eine leicht überdurchschnittliche bauliche Dichte. Die Bebauungsstruktur wird in den beiden Teilbereichen als heterogen und unterschiedlich kompakt wahrgenommen.

Zwischen der Sportanlage und der Mittelgäustrasse befindet sich auf der Parzelle GB 446 eine Reservezone für Wohnzwecke.

Der Landgasthof Kreuz (Hauptgebäude) ist als geschützt eingestuft.

Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Lischmatt-Dachsmatt weist eine heterogene und wenig kompakte Struktur auf. Das Gebiet ist robust und tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.

Die Grenzen des Siedlungsgebietes sollten Richtung Westen nicht weiter ausgedehnt werden, mit Ausnahme des Bereichs Dachsmatt (Reservezone RW3), welcher zu einem späteren Zeitpunkt in zweiter Priorität eingezont werden könnte.

Das Kreuz-Areal südlich der Mittelgäustrasse bietet sich als Chance einer Innenentwicklung in verdichteter Bauweise an. Eine zeitgemässe, verdichtete Wohn- oder Mischnutzung soll sich an dieser Stelle ins gebaute Gefüge integrieren und einen positiven Input auf den anschliessenden Strassenraum sowie auf den Quartiercharakter erwirken. Der qualitätsvolle Umgang mit dem zentral gelegenen Ge-

biet ist angezeigt. Eine Gestaltungsplanpflicht mit vorgeschaltetem Konkurrenzverfahren ist zu empfehlen.

Nördlich der Rothsangelstrasse bieten die Parzellen GB Nr. 1363 und 1468 ein Entwicklungsgebiet für Gewerbenutzungen. Die Innenentwicklung auf den vereinzelter, unbebauten Parzellen steht im Vordergrund und sollte prioritär erfolgen.

Private Freiräume sind im Quartier Lischmatt-Dachsmatt weniger prägend als in anderen Quartieren der Gemeinde Kappel, was auch bei der Nachverdichtung im Bestand mehr Spielraum zur Reduktion dieser Flächen offen lässt.

Das Nachverdichtungspotenzial ist entsprechend der heterogenen Quartierstruktur und -typologie abschnittsweise unterschiedlich zu bewerten.

Verdichtungspotenzial: durchschnittlich bis hoch (Möglichkeitsgebiet)

Es sind einige unbebaute Parzellen im Bereich Kreuz (GB 421, 422 und 1368: WMZ), Dachsmatt (GB 416 und 462: OeBA) und Rothsangelmatt (GB 1363 und 1468: G) vorhanden. Die potenziellen Einzonungsflächen stellen ein gewisses Verdichtungspotenzial und Chancen zur Innenentwicklung in relativer Zentrumsnähe dar. Das Potenzial für öffentliche Nutzungen ist umsichtig zu organisieren und weitsichtig zu bewirtschaften. Bei Neubausvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren.

Generell weist das Quartier Lischmatt-Dachsmatt leicht überdurchschnittliche Überbauungsziffern auf, sodass nur ein beschränktes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand resultiert. Die kleinformatischen, bebauten Einfamilienhausparzellen haben ein durchschnittliches Potenzial für

Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen. Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind punktuell denkbar.

Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Lischmatt-Dachsmatt als zu pflegendes Quartier, in welchem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

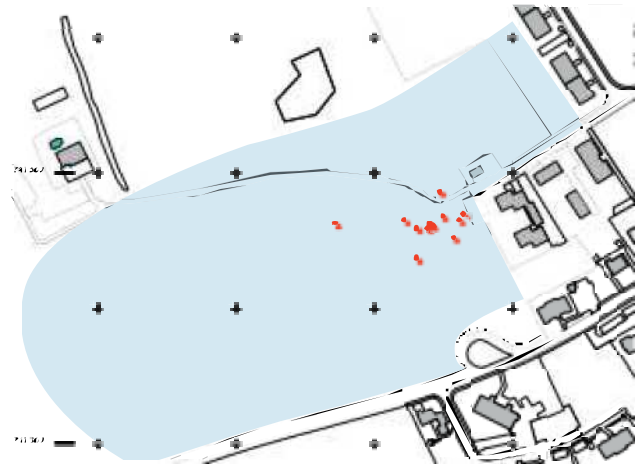
Durch die geringe Homogenität der Quartierstruktur erweist sich das Gebiet eher als robust und tolerant gegenüber Nachverdichtungen. Die beiden Teilbereiche südlich und nördlich der Mittelgäustrasse sind hierbei differenziert zu betrachten.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ) Wohnnutzung: 25-30%

Geschützte archäologische Fundstelle

Die grossflächige mittelsteinzeitliche Fundstelle Kappel Dachsmatt wurde während einer Baustellenkontrolle im Jahr 2008 entdeckt. Bis ins Jahr 2010 wurden auf einer Fläche von 60'000 Quadratmetern zahlreiche – wohl grösstenteils neolithische – Silexartefakte gesammelt.

Im Jahr 2011 wurden auch mesolitische Silexartefakte aus der Jungsteinzeit in der Scheimatten gefunden.



Übersichtsplan: Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Entwicklungspotenzial Kreuz

Auf den Parzellen GB Nr. 421, 422 und 1368 kann zur Innenentwicklung des Quartiers ein wesentlicher Beitrag an zentraler Lage geleistet werden, der in verdichteter Bauweise den Quartiercharakter respektiert und das Quartier qualitativ ergänzt. Eine Gestaltungsplanpflicht ist zu empfehlen, ein vorgängiges Konkurrenzverfahren zu prü-

fen. Die Bebauungsstruktur soll in Stellung, Volumetrie und architektonischem Ausdruck auf die unterschiedlichen Situationen an der Mittelgäu- sowie Boningerstrasse angepasst reagieren und die entsprechenden Strassenraum-Abschnitte räumlich aufwerten. Ein sensibler Umgang mit dem geschützten Rest. Kreuz ist für das Ortsbild entscheidend.



Ausschnitt Potenzialplan



Orthofoto

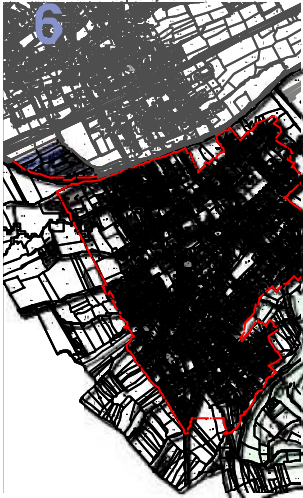


Grossmatt - Blick Richtung Osten



Mittelgäustrasse - Blick Richtung Süden

Quartier 6 | Industrie



Charakterisierung

- Typologie:** Industrie
- Struktur/ Körnigkeit:** mittel bis grob
- Geschossigkeit:** 1-3 Geschosse
- Bauliche Dichte:** mittel
- Statistische Werte WMZ:** ÜZ: 21%, Einwohner: 2, Einwohnerdichte: - EW/ ha
- Verdichtungspotenzial:** im Bestand durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial
- Veränderungsstrategie:** Möglichkeitsgebiet
- Homogenität:** mittel
- Durchgrünung:** gering
- Topographie:** Ebene
- Lagequalität:** gut (Industrie), verkehrsbelastet
- Erschl / Immissionen:** gut erschlossen, hohes Verkehrsaufkommen
- Hauptnutzung:** Industrie, Gewerbe



Höchmatt - Blick Richtung Nordwesten



Östlich angrenzende Sportanlagen (Gemeinde Hэгendorf)



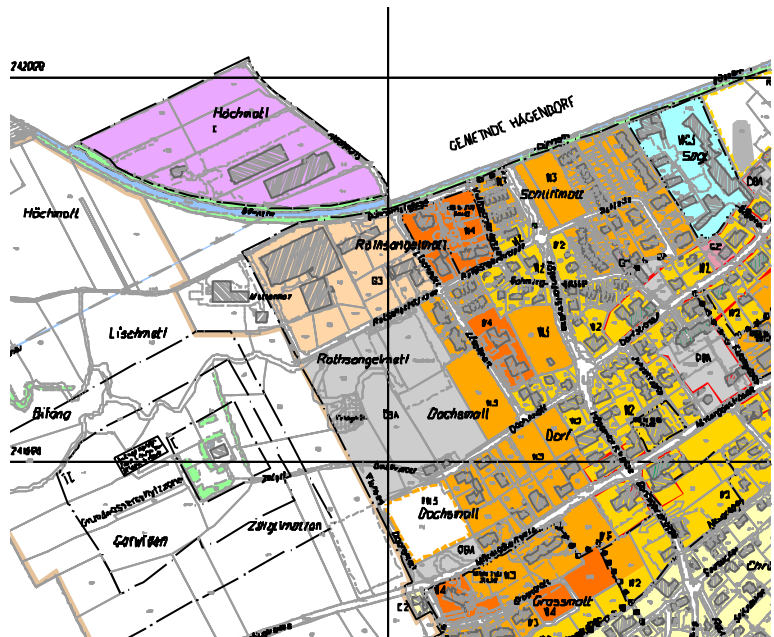
Höchmatt - Blick Richtung Süden



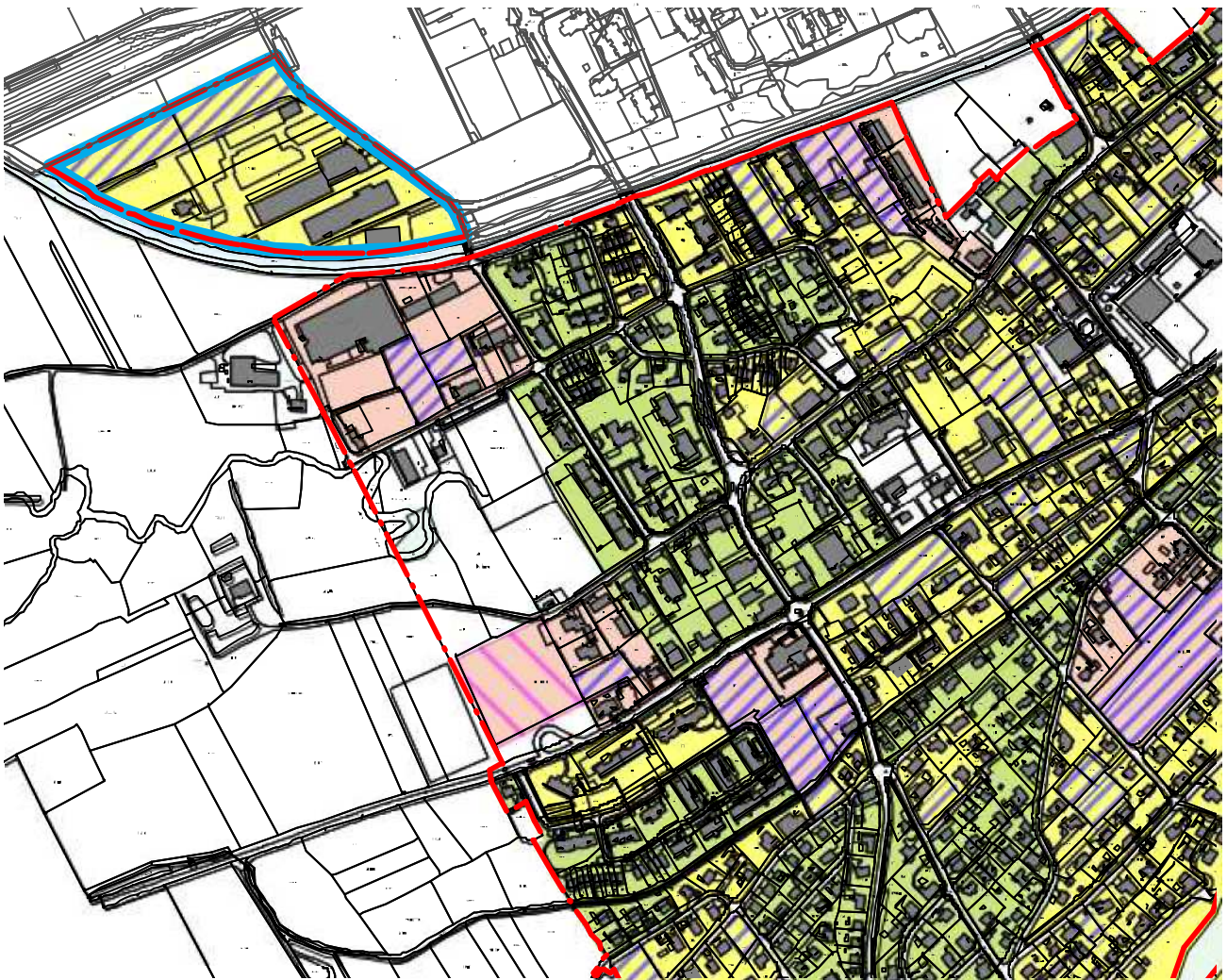
Höchmatt - Blick Richtung Westen

Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000*

* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



Ausschnitt Plan Potenzial 1: 7'500*



Beschrieb

Das Quartier Industrie liegt nördlich der Dünnern am Siedlungsrand der Gemeinde Kappel Richtung Hägendorf. Das Quartier wird durch die Dünnern vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt. Auf der Nordseite stösst es an die Gemeindegrenze und die Industriezone der Nachbargemeinde unweit des Bahntrassées der SBB, auf der Ostseite an die OeBA Zone Breite (Sportanlagen Hägendorf). Es bildet die nordwestliche Siedlungsgrenze der Gemeinde Kappel und präsentiert sich als kompaktes kleinflächiges Quartier in durchschnittlicher Distanz zum Zentrum. Die Höchsmatt führt als Haupterschliessung vom Dorf in die Industriezone und unter dem Bahndamm weiter nach Hägendorf. Durch die Nutzung entsteht ein hohes Verkehrsaufkommen mit Schwerverkehr sowie von Mitarbeitern im Schichtbetrieb (MIV).

Im Quartier ergibt sich ein heterogenes Bild, sowohl der industriellen Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Neben Lager- und Produktions-

hallen sind grossformatige, versiegelte Aussenflächen und Parkplätze anzutreffen. Das Quartier dient der industriellen Nutzung (Industriezone) mit grober Körnung und grossem Flächenbedarf. Es ergibt sich insgesamt eine durchschnittliche bauliche Dichte mit abschnittsweise hohen Überbauungsziffern. Die Bebauungsstruktur wird als heterogen, aber vergleichsweise kompakt wahrgenommen. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2004 war im Quartier Industrie vergleichsweise gering.

Die Durchgrünung ist eher bescheiden (kleinkronige Baumreihe). Am südlichen Rand begrenzt der Dünnernlauf mit dichter Bestockung das Quartier. Heute werden im nördlichen Abschnitt zwei grossflächige, eingezonte und noch unbebaute Flächen ausgewiesen.

Im Quartier Industrie befinden sich keine Gebäude mit Schutzstatus.

Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Industrie weist vergleichsweise heterogene sowie abschnittsweise kompakte Strukturen auf. Es verhält sich dabei tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Eine bauliche Verdichtung und Entwicklung sollte auf den eingezonten, aber heute noch brach liegenden Parzellen im Sinne einer Innenentwicklung erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eine eher gröbere Körnung in mehrgeschossiger Bauweise zu bevorzugen.

Private Freiräume sind im Quartier Industrie praktisch nicht vorhanden und entsprechend wenig prägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand mehr Spielraum zur Reduktion dieser Fläche offen lässt, sich flächenmässig jedoch bescheiden auswirkt - durch die spezifischen Anforderungen

der industriellen Nutzung besteht lediglich ein beschränktes Nachverdichtungspotenzial.

Das Ziel ist ein verdichtetes Gewerbe- und Industriequartier. Aufgrund der beschränkten Ausdehnung und der relativen Nähe zum Ortszentrum haben im Quartier Aufenthaltsflächen für Arbeitnehmende eine untergeordnete Bedeutung. Die Anbindung des Langsamverkehrs Richtung Kappel und Hägendorf sowie die Versorgung mit öffentlichem Verkehr sollen aufgewertet bzw. verbessert werden. Eine durchgängige Fusswegverbindung entlang des nördlichen Dünnergords wäre optional zu prüfen.

Reservezonen sind im Quartier Industrie keine ausgeschieden.

Verdichtungspotenzial: durchschnittlich (Möglichkeitsgebiet)

Die grossflächigen, unbebauten Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone (GB 469, 962, 1255 und 1256) sollten prioritär und in verdichteter Form einer Nutzung zugeführt werden; sie bieten ein erhebliches Verdichtungspotenzial und Innenentwicklungsmöglichkeiten für die industrielle Nutzung. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren und im Sinne einer landsparenden Nachverdichtung erfolgen. Der bestehenden Parzellenstruktur und dem Quartiercharakter entsprechend sind mehrgeschossige, mittel- bis grobkörnige Gewerbe- und Industriebauvolumen zu realisieren. Der Fokus sollte dabei auf der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und nicht grosser Lagerflächen liegen (höhere Wertschöpfung pro Quadratmeter). Auch Gebäude mit grösserer Höhe sind an dieser Lage denkbar.

Eine generelle Umstrukturierung erscheint nicht angezeigt. Die heutige Nutzung entspricht den Lagequalitäten und die Anbindung ans übergeordnete Strassensystem ist zweck-

mässig gewährleistet. Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Industrie als zu pflegendes Quartier, in welchem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

Im Allgemeinen sind im Quartier Industrie-Parzellen mit hohen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend beschränktes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Die Quartierverträglichkeit steht beim vorliegenden Nutzungsmix weniger im Vordergrund. Eine Verdichtung des Quartiers ist anzustreben. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Industrie generell als robust und tolerant.

Empfohlene Überbauungsziffer Gewerbe- und Industrienutzung (ÜZ): 35-40%

SI Spezialzone: Hinter Born



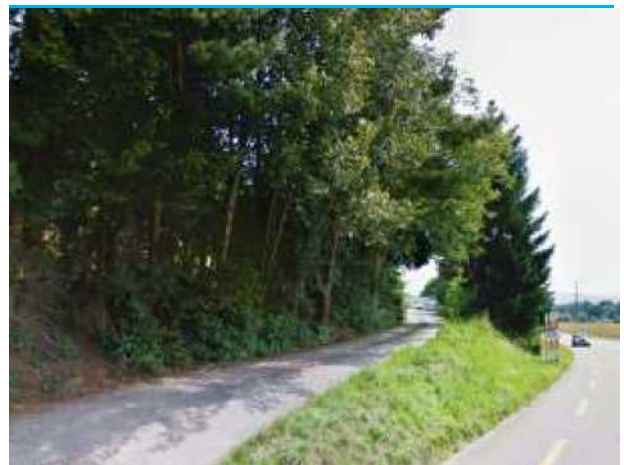
S

Charakterisierung

Typologie:	freistehende Gehöfte mit Wohn- und Ökonomiegebäuden
Struktur/ Körnigkeit:	Einzelgruppe
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse
Bauliche Dichte:	gering
Verdichtungspotenzial:	beschränkt
Homogenität:	hoch
Durchgrünung:	hoch, grüne Landschaftskammer
Topographie:	Geländesenke mit leichter Neigung gegen Südosten
Lagequalität:	in sich geschlossene Geländekammer
Erschl./ Immissionen:	gute Erschliessung, immissionsbelastet
Hauptnutzung:	Landwirtschaftliche Nutzung, Wohnnutzung



Hinter Born - Blick Richtung Osten



Hinter Born - Aarburgerstrasse, östlicher Teilbereich



Hinter Born - westlicher Teilbereich



Hinter Born - mittiger Teilbereich

Beschrieb

Die Spezialzone Hinter Born liegt im Gelände südöstlich von Kappel. Als langgezogener, schmaler Streifen liegt das Quartier nördlich der Aarburgerstrasse und südlich der Autobahn A1 am südlichsten Siedlungsrand der Gemeinde Kappel zur Nachbargemeinde Boningen. Die Spezialzone Hinter Born ist mit dem übrigen Siedlungsgebiet nicht verbunden und liegt, von diesem abgesetzt als Siedlungsinsel am südlich leicht abfallenden Hangfuss des Boms. Über eine Unterführung des Autobahntrassées sind die Gehöfte durch die Fülerstrasse mit dem Hügiacker und dem übrigen

Siedlungsgebiet der Gemeinde Kappel verbunden. Die Gemeindegrenze zu Boningen umschliesst das Quartier westlich und südlich.

Landwirtschaftlich genutzten Flächen prägen den Charakter der südexponierten Geländekammer. Die Gebäudegruppe besteht aus einem Bauernhaus mit Gartenanlagen und drei kleinformatigen Wohnhäusern ohne Schutzstatus. Die Nutzung ist nicht mehr zonenkonform.

Chancen und Risiken, Empfehlungen

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, werden gemäss Raumplanungsgesetz in ihrem Bestand geschützt, wird jedoch ein angemessener Unterhalt zur Betriebstüchtigkeit der Bauten vernachlässigt, so ist eine bestimmungsgemässe Nutzung nicht mehr gegeben und Umbauten sowie Umnutzungen sind nicht mehr möglich.

Parallel dazu soll durch das Ausscheiden einer Spezialzone eine klare Definition von Nutzung und Schutz im Rahmen

der laufenden Ortsplanungsrevision gewährleistet werden. Die Spezialzone Hinter Born weist homogene, jedoch wenig dichte Bebauungsstrukturen auf und reagiert robust gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Trotz den beachtlichen Parzellengrössen sind infolge des feinstrukturierten Quartiercharakters eher feinkörnige Wohnnutzungen zu wählen.

Längerfristig erscheint eine Verdichtung an dieser peripheren Lage unerwünscht.

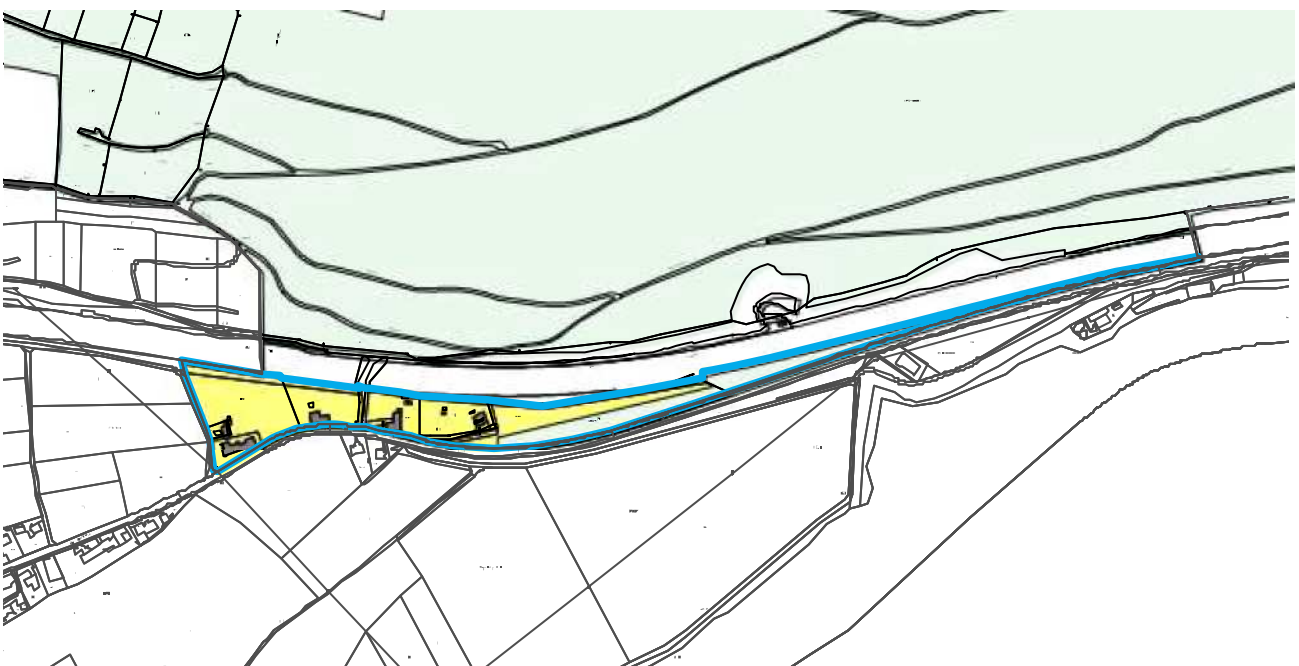
Verdichtungspotenzial: durchschnittlich (Ausschlussgebiet)

Im Quartier Hinter Born sind Parzellen mit unterdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend durchschnittliches Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen (Besitzstandsgarantie). Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen oder gar Aufstockungen sind aus ortsbaulicher Sicht denkbar. Ausbauten und kleinere Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Ersatzneubauten sind nicht zulässig. Bei Abbruch sind die Parzellen der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Eine effektive bauliche Entwicklung ist nicht anzustreben - Erneuerung und Ausbauten der Bestandsliegenschaften sollen möglich bleiben.

Als Ausschlussgebiet gilt die Spezialzone Hinter Born als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand unter dem Titel der Besitzstandsgarantie mehrheitlich und mittelfristig erhalten bleiben soll.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ): 25%



Ausschnitt Plan Potenzial 1: 7'500*

3.6 Entwicklungspotenzial

Das Siedlungsgebiet von Kappel wurde im Rahmen der Quartieranalyse sowohl anhand von Planunterlagen als auch durch gezielte Besichtigungen vor Ort begutachtet und analysiert. Mögliche Potenziale wurden ermittelt und in einem Plan dargestellt.

Es wurden die Kriterien für das vorhandene Verdichtungspotenzial in den drei Stufen *hoch, durchschnittlich, gering* sowie das Potenzial für mögliche Innenentwicklungen festgelegt. Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf bebauten und unbebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Aufstockungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung und besserer Ausnützung der Parzellenfläche. Nicht die Verdichtung der Baumasse steht im Vordergrund, sondern eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Einwohner pro Hektare). Ein hohes Verdichtungspotenzial ergibt sich auch in brach liegenden Gebäuden - hier ist die Ausnützung der Parzelle durch die Bebauung eventuell ausgeschöpft - stehen die Gebäude jedoch leer, haben sie ein hohes Potenzial zur Verdichtung bestehender Quartiere. In stark durchgrünten Einfamilienhausquartieren, wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenützt sind, ist es andererseits möglich, dass das Potenzial als gering eingestuft wird, da dort Verdichtungen einen (zu) grossen Eingriff in den Quartiercharakter darstellen würden, bzw. von der Eigentümerschaft gegenüber Verdichtungsabsichten nur eine vergleichsweise geringere Akzeptanz erwartet werden kann. In Kappel herrschen an den Hanglagen mehrheitlich attraktive Aussichtsqualitäten. Aufstockungen sind in diesen Bereichen nur zurückhaltend und nach genauer Prüfung des unmittelbaren Umfeldes vorzunehmen. Mittels eines Ausschnitts des Potenzialplans werden pro Zonenschild Hinweise zum Potenzial in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach Innen gegeben. Zusammenfassend wird hierauf das durchschnittliche Verdichtungspotenzial über das gesamte Quartier abgeschätzt und die entsprechende Raumkategorie bezüglich Änderung der Nutzungsdichte festgelegt.

Grössere, unbebaute Parzellen oder mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und der Arbeitszone werden als Potenzial für eine Innenentwicklung ausgewiesen. Hier bietet sich die Chance eine zukunftsgerichtete Bebauung mit zeitgemäßem Angebot zu schaffen. Es ist zu unterscheiden, ob die Parzellen eher als Baulücke oder als potenzielle Fläche zu einer effektiven Innenentwicklung in Erscheinung treten. Lücken im Siedlungsgebiet, hauptsächlich in zentralen Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär und zeitnah geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden.

Des Weiteren werden zwei potenzielle Neueinzonungen ausgewiesen. Diese Flächen liegen innerhalb der langfristigen Siedlungsbegrenzung und eignen sich dementsprechend zur langfristigen Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsgebietes. Sollte zukünftig Bedarf an Bauland bestehen, erscheinen diese Flächen am geeignetsten für eine potenzielle Neueinzonung in 2. Priorität (siehe Potenzialplan).

Eine Verdichtung im Bestand ist möglich, sollte jedoch im Hinblick auf das bauhistorische Erbe und die gewachsenen Strukturen äusserst sensibel erfolgen. Die Quartierverträglichkeit muss für alle Bauvorhaben überprüft und sichergestellt werden. Es sind geeignete Instrumente zur Sicherstellung von Ortsbildschutz, baulicher Qualität und Quartiercharakter festzulegen. Solche Instrumente können sein: Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht, Ausscheiden von Spezialzonen, konkrete Zonenvorschriften, Konkurrenzverfahren, Beizug von Fachpersonen im Fachbereich Ortsbildschutz etc..

Der Potenzialplan fokussiert auf die hauptsächlichen Entwicklungsgebiete der Gemeinde Kappel. Er gibt Hinweise auf entsprechende Fokusgebiete für die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin). Diese sind den entsprechenden Quartierbeschreibungen angefügt. Hierbei sind nicht bloss quantitative Aspekte des Fassungsvermögens relevant, sondern ebenso die qualitativen Aspekte der Potenzialflächen. Pro Quartier werden nachfolgend die jeweiligen Eigenschaften beschrieben und auf dieser Basis für das Gesamtquartier eine Veränderungsstrategie sowie für die Fokusgebiete mögliche Entwicklungsabsichten formuliert.

Potenzialplan

Verdichtungs-/ Entwicklungspotenzial

gering

durchschnittlich

hoch

Innenentwicklung unbebaute Parzellen

potenzielle Neubeeinzonung (2. Priorität, spätere OPR)



Potenzialplan 1:10'000

3.7 Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung

Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) bedeutet bauliche Eingriffe in gewachsene Bauungsstrukturen. Die folgende Skizze zeigt Möglichkeiten einer (Nach-)Verdichtung im Bestand auf. Es ist zu entscheiden und festzulegen, in welchem Masse Ausbauten, Anbauten, Zubauten, Zusammenbau bestehender Gebäude usw. in der konkreten Situation und unter Berücksichtigung des jeweiligen Quartiercharakters zugelassen werden sollen. Gegebenenfalls sind für manche Gebiete Einschränkungen notwendig, in anderen, robusteren Quartieren sind alle Verdichtungsmöglichkeiten verträglich. Dies ist in der Zonierung des Siedlungsgebiets und den entsprechenden Zonenvorschriften angemessen zu berücksichtigen.

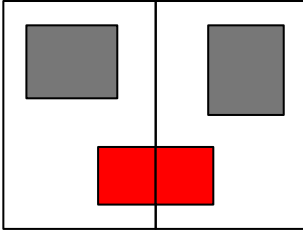
Die Skizze zeigt in Grundriss und Schnitt schematisch und exemplarisch den Regelfall innerhalb der Bauzone für eine Verdichtung von einer Überbauungsziffer (baulicher Fussabdruck) von 20% auf eine höhere Überbauungsziffer von 30%.

Dachausbauten und Aufstockungen beeinflussen den Fussabdruck und somit die Überbauungsziffer nicht, stellen jedoch trotzdem eine bauliche Verdichtungsmöglichkeit mit einer Erhöhung der Belegungsdichte dar. Insbesondere Aufstockungen sind innerhalb einer sensiblen, gewachsenen Quartierstruktur kritisch zu prüfen und gegebenenfalls auszuschliessen, da sie wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und den Quartiercharakter haben können. Die Verträglichkeit von Nachverdichtungsmassnahmen bleibt jeweils pro Quartier zu prüfen.

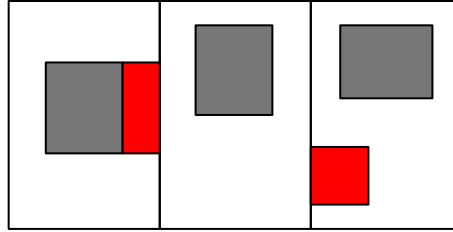
Besonders im Bereich von Gebäuden mit Schutzstatus ist mit grosser Sorgfalt und Sensibilität vorzugehen. Generelle Aussagen zu Schutzobjekten sind schwierig, da der Umgang sehr unterschiedlich sein kann und dementsprechend auch im Einzelfall zu beurteilen ist.

Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung Regelfall

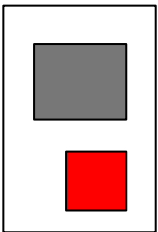
ÜZ Bestand 20% - ÜZ Verdichtet 30%



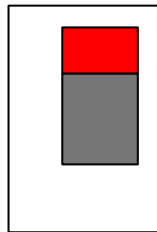
Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen



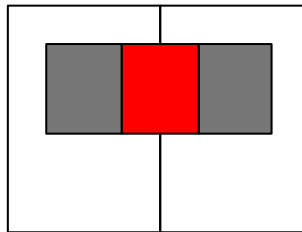
Näherbaurecht



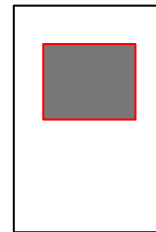
Zusätzliches Gebäude



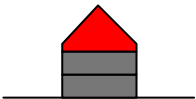
Anbau



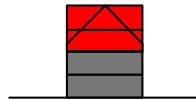
beidseitiger Anbau/ Zusammenbau
Zusammenlegung von Einzelgebäuden



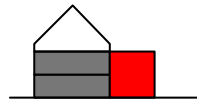
Dachausbau /
Aufstockung



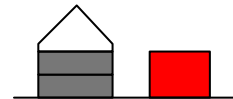
Dachausbau



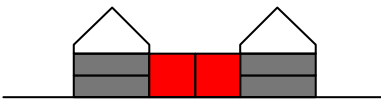
Aufstockung



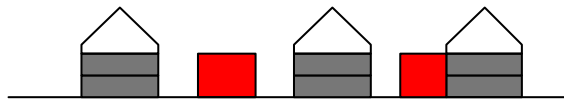
Anbau



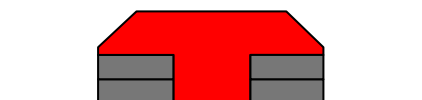
Zusätzliches Gebäude



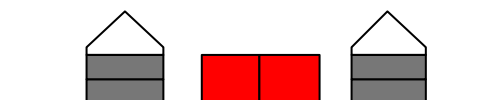
beidseitiger Anbau/ Zusammenbau



Näherbaurecht



Zusammenlegung von Einzelgebäuden



Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen

Skizzen Verdichtung
Regelfall 1:1'000

4. Fazit und Ausblick

4.1 Fazit

Im nebenstehenden Synthesepan sind die wichtigsten Aussagen der Quartieranalyse zusammenfassend dargestellt. Neben der langfristigen Siedlungsgrenze werden die Quartiereinteilung sowie die Objekte mit Schutzstatus abgebildet. Überlagert sind die Kategorien des Verdichtungspotenzials und ihre Gebietseinteilung skizziert.

Im Zentrum von Kappel soll mittels der Ortsbilschutzzone die Substanz geschützt und die künftige bauliche Entwicklung in diesem eher stabilen Möglichkeitsgebiet gestärkt werden. Die bedeutendsten Schutzobjekte werden in ihr zusammengefasst.

Als Entwicklungspotenzial an der Mittelgäustrasse bildet das Areal um das Restaurant Kreuz (Quartier 5) ein dynamisches Möglichkeitsgebiet, welches einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde an zentraler Lage liefern kann. Durch die gesteigerte Erschliessungsgüte wird die Lagequalität für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen sowie spezifischen Wohnformen an dieser Dorfachse positiv beeinflusst - sie soll auch künftig Zentrumsfunktionen aufnehmen.

Eine kombinierte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen kann in sorgfältig verdichteter Form im Quartier Zentrum entlang der Dorfstrasse Möglichkeiten für die Aufwertung des Strassenraums bieten und mit einer gewissen Nutzungsdurchmischung die Identität stärken und zugleich zu einer Aufwertung dieser historischen Dorfachse beitragen. Mit der Beibehaltung der Wohnzone und der reinen Gewerbezone entlang der Dorfstrasse wird ein sorgfältiger Umgang mit dem historisch gewachsenen Bereich gewählt. Die Überlagerung durch eine Ortsbilschutzzone stellt erhöhte Anforderung an die Auseinandersetzung mit der baulichen Substanz sowie den typenprägenden Elementen des Ortsbildes. Eine qualitative Entwicklung steht an dieser Lage eindeutig im Vordergrund. Die Durchlässigkeit zwischen diesen beiden parallelen Dorfachsen soll durch eine Aufwertung der Querverbindungen erhöht werden.

Eine kombinierte Nutzung von Dienstleistung und Wohnen könnte in verdichteter Form im Quartier 5, Lischmatt-Dachsmatt zwischen Mittelgäustrasse und der Dünnern einen sinnvollen Dorfaufakt im Westen bilden. Die Integration von öffentlichen Nutzungen gilt es zu beachten.

Das Quartier 2, Im Has bietet erhebliches Entwicklungspotenzial für Mehrgenerationenhaus-Typologien entlang dem Stationenweg (Chrüzfeld), ebenfalls kombiniert mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Mehrere Parzellen können als Entwicklungspotenzial im Segment Einfamilien- und Doppelhäuser in den Quartieren 2, 3 und 4 identifiziert werden. Zwei Schwerpunkte als Entwicklungspotenzial im Segment Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser liegen im Hügiacker (Quartier 3) und Oberlonfeld (Quartier 4). Im Süden könnte nach einer Einzonung eine verdichtete Wohnnutzung im Bereich Hügiacker einen sinnvollen Dorfaufakt bilden.

Ein Entwicklungspotenzial im Segment Arbeiten bildet die Industriezone (Quartier 6) als ein dynamisches Möglichkeitsgebiet, welches einen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde im nordwestlichen Teilbereich liefern kann.

4.2 Ausblick




























Die Quartieranalyse der Gemeinde Kappel zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher in den letzten 40 Jahren seit 1970 mit grosser Dynamik abgelaufen ist. In derselben Zeitspanne vor den 70er Jahren bis zurück zum Beginn des 20. Jahrhunderts unterlag das Gemeindegebiet einem wesentlich geringeren Bebauungsdruck; entsprechend präsentieren sich die dazumaligen Veränderungen am Siedlungskörper vergleichsweise bescheiden.

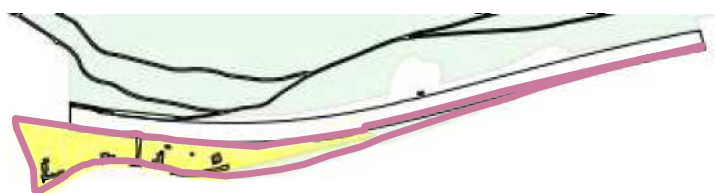
Die Quartieranalyse dient zur Überprüfung und Aktualisierung der Vorgaben aus dem räumlichen Leitbild, welches als Basis für sämtliche ortsbaulichen Aspekte verwendet wird. Sie benennt ein mögliches Verdichtungspotenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quartier. Die Quartieranalyse zeigt ferner

Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes oder geschützter Bausubstanz nicht, oder nur in bedingtem Mass möglich und sinnvoll sind. Generell wird der Umgang mit dem baukulturellen Erbe definiert und es werden Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemacht.

Bei einer Beurteilung, welche nach flexibleren Bewertungen und einer individuelleren Betrachtung verlangt als die gewohnte Leitschnur der Regelbauweise, kann die Quartieranalyse einen sinnvollen Beitrag leisten. Indem sie den Quartiercharakter beschreibt, wesentliche Identifikationsmerkmale benennt und vorhandene Qualitäten bezeichnet, stellt sie eine Orientierungshilfe in Fragen der Quartierverträglichkeit von künftigen baulichen Eingriffen dar.

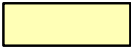











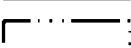
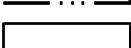






Die vorliegende Quartieranalyse ist als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beurteilung konkreter Baugesuche durch die zuständigen Kommissionen ist die Quartieranalyse nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen - sie besitzt somit orientierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung an; sei dies in Form eines gezielten Bezugs von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild (Beratung/ Fachgutachten), das Engagement eines eigentlichen Ortsplaners im Mandatsverhältnis oder das Planungsinstrument der Gestaltungsplanpflicht auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Kappel.

- | | | |
|---|---|---|
|  Quartier 1 Zentrum |  Ausschlussgebiete |  Gebäude geschützt (bestehend) |
|  Quartier 2 Im Hais |  Möglichkeitsgebiete |  Gebäude schützenswert (bestehend) |
|  Quartier 3 Christfeld-Rain |  Handlungsgebiete |  Gebäude erhaltenswert (bestehend) |
|  Quartier 4 Tieracker-Oberlon |  Potenzial gering |  Gebäude schützenswert (neu) |
|  Quartier 5 Lischmat-Dachsmatt |  Potenzial durchschließen |  Gebäude schützenswert (Umschulung) |
|  Quartier 6 Industrie |  Potenzial hoch |  Gebäude erhaltenswert (Umschulung) |
|  Spezialzone Hinter Born |  Innenentwicklung unbebaute Parzellen |  Schutzzone |
|  Entwicklungsschwerpunkte |  potenzielle Neuzoning (1. Priorität) | |
|  Entwicklungspotenzial GW |  potenzielle Neuzoning (2. Priorität, spätere OPR) | |
|  Entwicklungspotenzial MFH | | |
|  Entwicklungspotenzial EFH | | |









Syntheseplan:
 Quartiereinteilung, Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial, Schutzstatus, Ortsbildschutz, Kategorie






Legenden

	E2	Einfamilienhauszone 2-geschossig	0.35
	W2	Wohnzone 2-geschossig	0.40
	W3	Mehrfamilienhauszone 3-geschossig	0.55
	W4	Mehrfamilienhauszone 4-geschossig	0.75
	WG3	Wohn-/Gewerbezone 3-geschossig	
	G2	Gewerbezone 2-geschossig	
	G3	Gewerbezone 3-geschossig	
	I	Industriezone	
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
		Ortsbilschutzzone	
	RW2	Reservezone W2	
	RW3	Reservezone W3	
		Pflicht für einen Gestaltungsplan (Nachgeführt bis Sept. 05)	
	LW	Landwirtschaftszone	
	E	Elektrizitätszone	
		Landschaftsschutzzone	
		Landschaftsschutzzone (von der Genehmigung zurückgestellt)	
		Spez. Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht (von der Genehmigung zurückgestellt)	
		Wald (inkl. Feldgehölz)	
		Hecken/Ufergehölze (gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung)	

Entwicklungspotenzial

	gering
	durchschnittlich
	hoch
	Innenentwicklung
	potenzielle Neueinzonung (1. Priorität)
	potenzielle Neueinzonung (2. Priorität, spätere OPR)

Denkmalschutz

	Denkmalschutz (kantonal)
	Schützenswert (kommunal)
	Erhaltenswert (kommunal)
	Ortsbilschutzzone Vorschlag
	Ortsbilschutzzone bestehend