

Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

MITWIRKUNGSVERFAHREN nach § 3 Baugesetz

Information der Bevölkerung vom 10. Dezember 2015



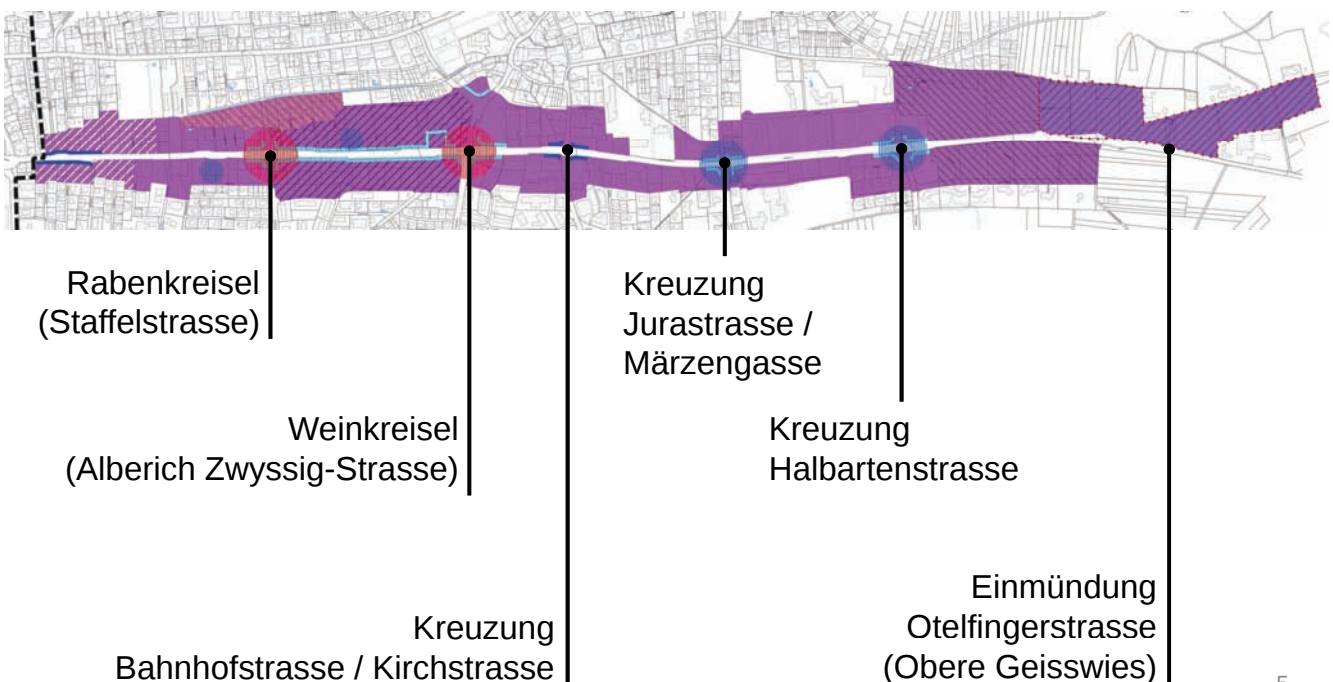
Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Ausgewählte Aspekte

Heinz Beiner, Planpartner AG (Ortsplaner)

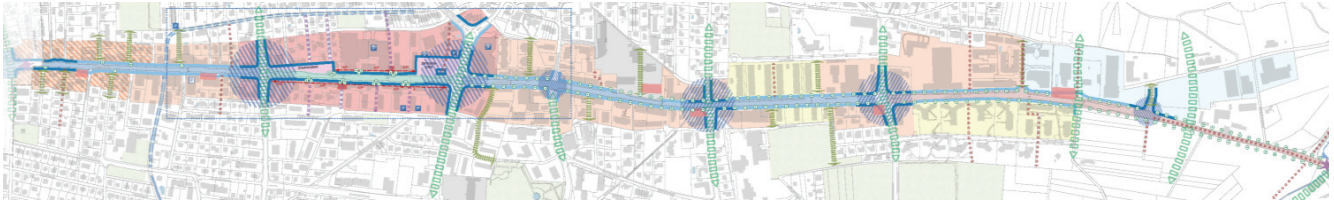
Worüber informieren wir Sie heute?



Eine Orientierungshilfe



Grundlage der Teiländerung: Der Masterplan



- 17. Juli 2014: Beschlussfassung Gemeinderat
- 2. September 2014: Orientierung der Bevölkerung

6

Leitlinien Masterplan = Ziele der Teiländerung

1. Lebendige Vielfalt mit Qualität
2. Hohe Aufenthaltsqualität
3. Stärkung und Belebung des Zentrums
4. Gute Erreichbarkeit für alle
5. Hoher Wiedererkennungswert



Eine Zone – aber differenzierte Regelungen



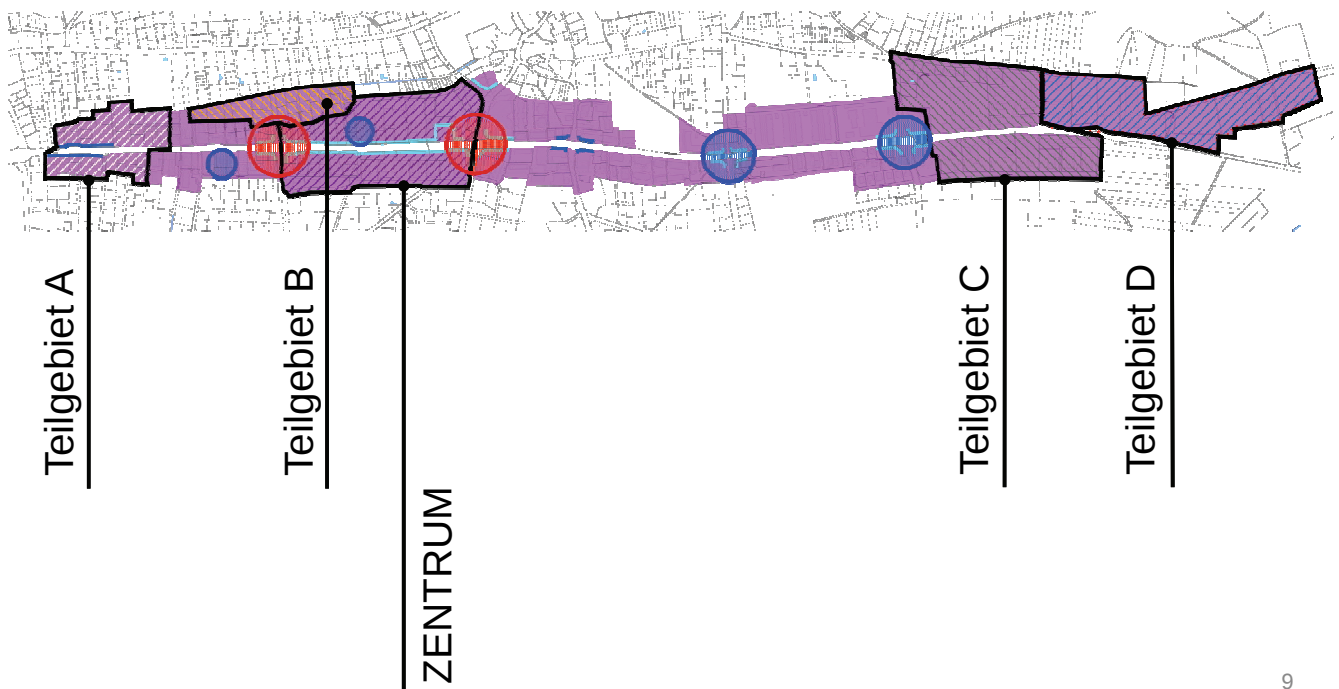
Rechtsgültiger Bauzonenplan: Zonen Z, WG4, WG3, W3, W2



Geänderter Bauzonenplan: Zone Landstrasse (Stand Mitwirkung)

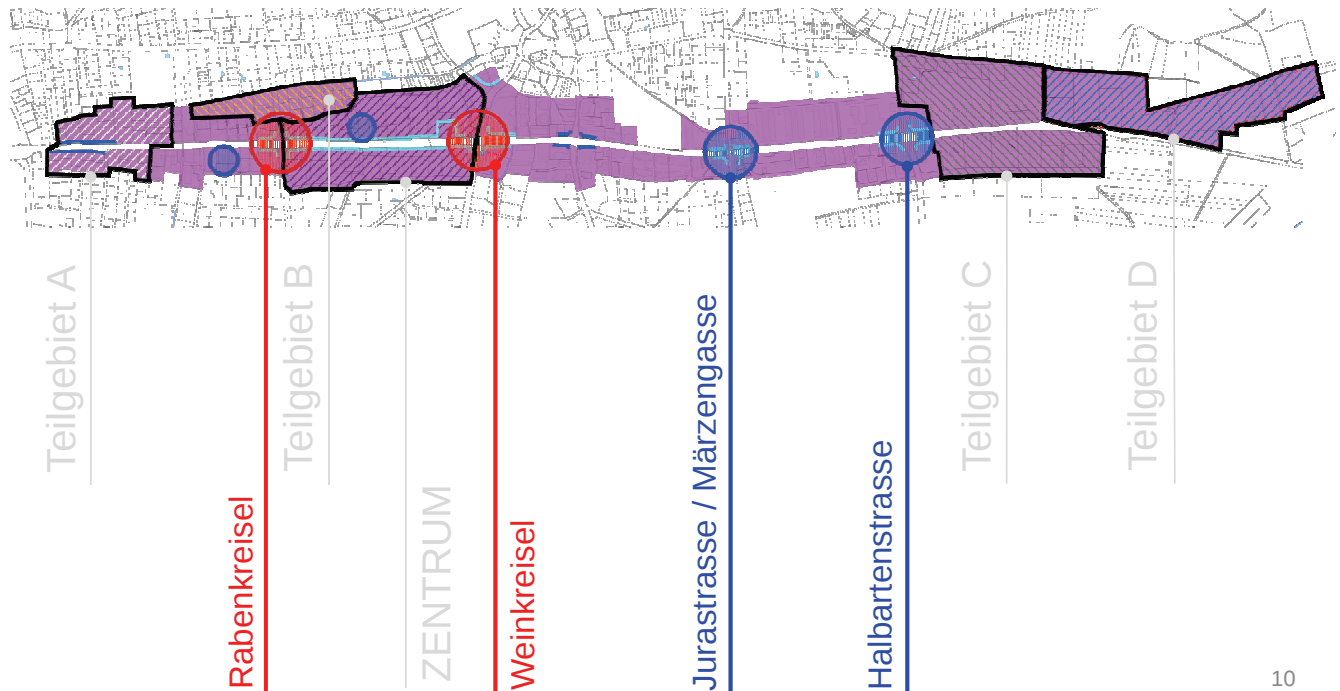
8

Zone Landstrasse: Gliederung



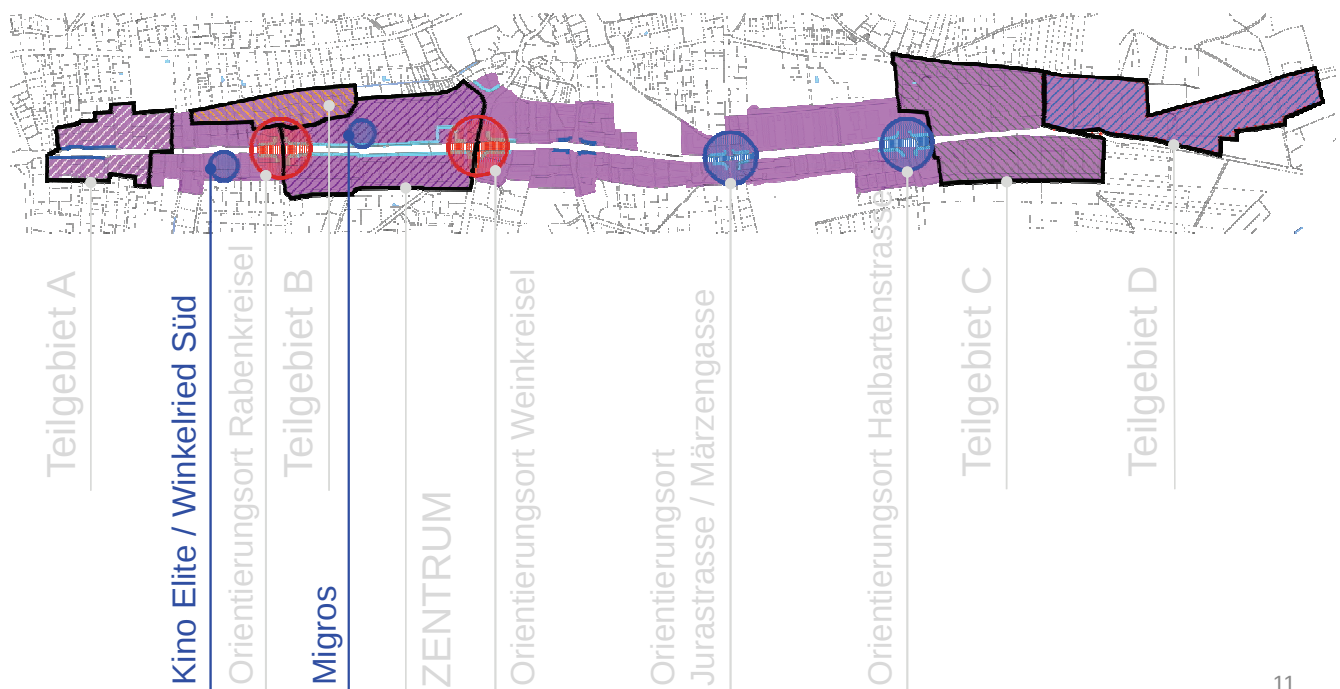
9

Zone Landstrasse: Gliederung



10

Zone Landstrasse: Gliederung



11

Allgemeine Planungsgrundsätze

- Die Planungsgrundsätze verdeutlichen die **Entwicklungsvorstellungen für die Zone Landstrasse** und konkretisieren die Bau- und Nutzungsvorschriften
- Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer **qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume** beizutragen

12

Allgemeine Planungsgrundsätze

- Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den **Strassenraum von Fassade zu Fassade** konzeptionell zu berücksichtigen



13

Landstrasse als Wohn- und Arbeitsort stärken

- **Durchmischte Nutzweise** mit Wohnen und Arbeiten
- Es sind maximal mässig störende **Betriebe** wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie **Wohnungen** zulässig
- Konzentration **grosser Verkaufsnutzungen** im Zentrum

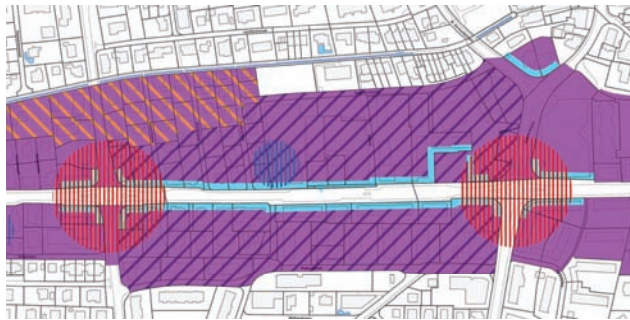
14

..... zum Beispiel im Teilgebiet Zentrum



Konzentration grosser Verkaufsnutzungen

- Verkaufsnutzungen bis 3000 m² Nettoladenfläche (NLF) und Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind nur im  Teilgebiet Zentrum und in  Gebieten für höhere Gebäude (H1) zulässig



- Im Übrigen sind Verkaufsnutzungen in der Zone Landstrasse nur bis zu einer NLF von **500 m² NLF** zulässig

16

Erweiterung der Vorzonen

- In dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» sind die Vorzonen durch **stützenlose Arkaden** zu erweitern
- Das zur Landstrasse orientierte Erdgeschoss ist gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen **um mindestens 1.50 m zurückzusetzen**



17

Belebung der Erdgeschosse

In den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse

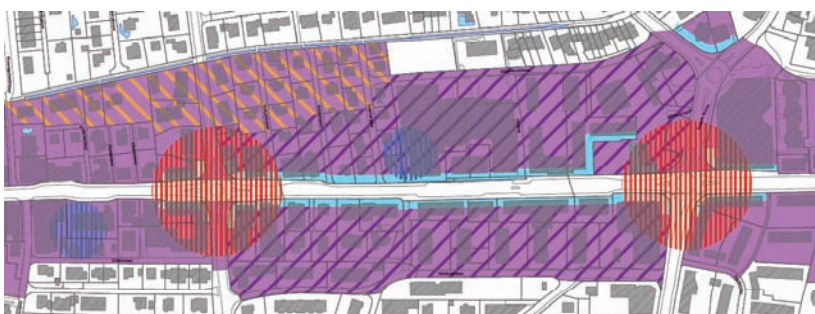


- sind im Erdgeschoss **publikumsorientierte Nutzungen** wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen, Gewerbe **vorzusehen**
- ist **Wohnnutzung** im Erdgeschoss **nicht zulässig**

18

Minimale Raumhöhen im Erdgeschoss

- Allgemein: Erdgeschosse entlang der Landstrasse müssen eine minimale Geschosshöhe von **3.40m** aufweisen
- In dem im Bauzonenplan bezeichneten **Teilgebiet «Zentrum»** und in den **H1-Gebieten** müssen Erdgeschosse an der Landstrasse eine minimale Geschosshöhe von **4.10m** einhalten



19

Arbeitsschwerpunkt «Obere Geisswies»



Arbeitsschwerpunkt «Obere Geisswies»

- Das im Bauzonenplan bezeichnete Teilgebiet «Obere Geisswies» ist als **Arbeitsschwerpunkt** bestimmt
- **Mindestanteil** Arbeitsnutzung: **85%**
- Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht zulässig; **Wohnen** ist im Umfang von **maximal 15%** erlaubt
- **Baumassenziffer** (statt Ausnützungsziffer) von **3.7**
- **Gestaltungsplan-Pflicht** (Teil-Gestaltungspläne sind zulässig)

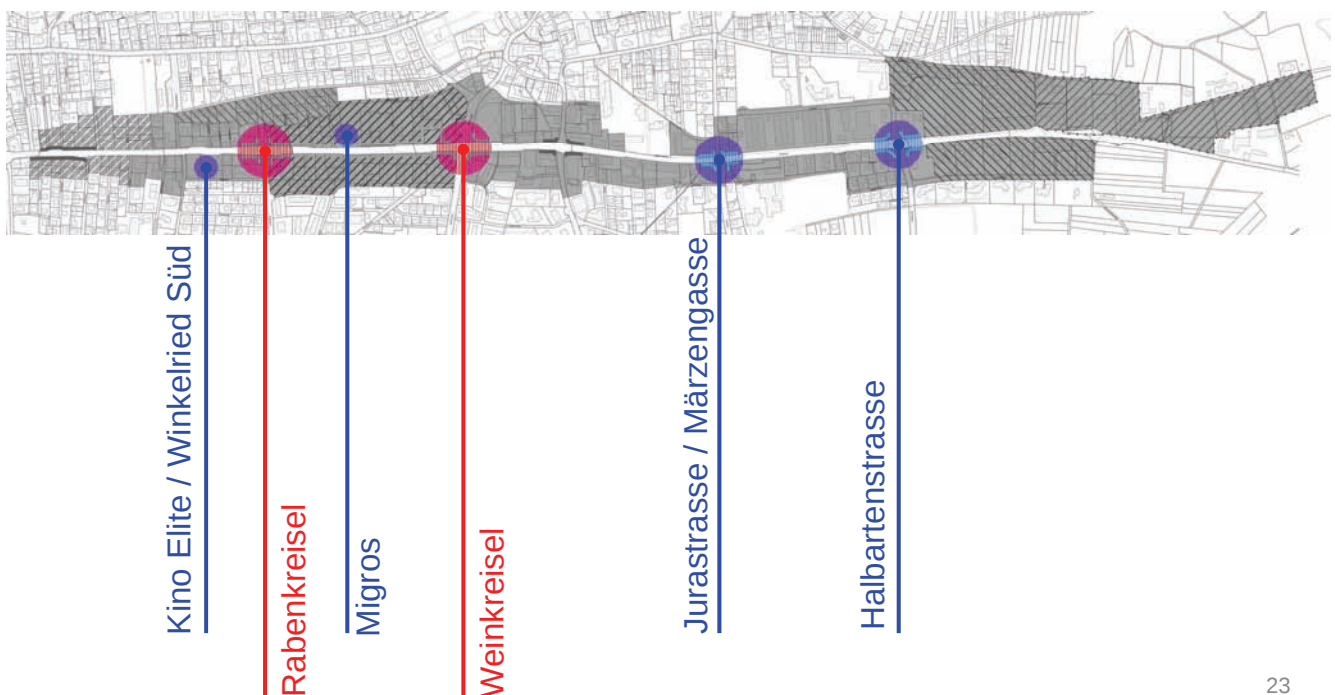
Arbeitsschwerpunkt «Obere Geisswies»



Ausschnitt Zone Landstrasse:  Teilgebiet D
 Gestaltungsplan-Pflicht

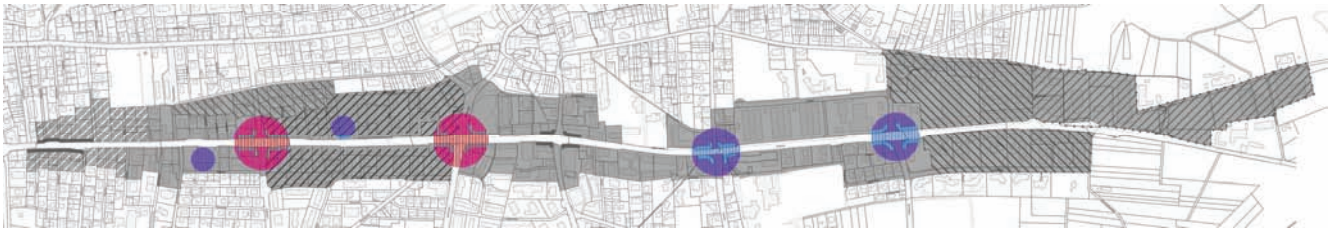
22

Orientierungsorte



23

Orientierungsorte



Orientierung verbessern – Identität schaffen mit

- publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss
- belebten und attraktiven Vorzonen
- qualitätsvoller Freiraumgestaltung

24

Orientierung verbessern – Identität schaffen



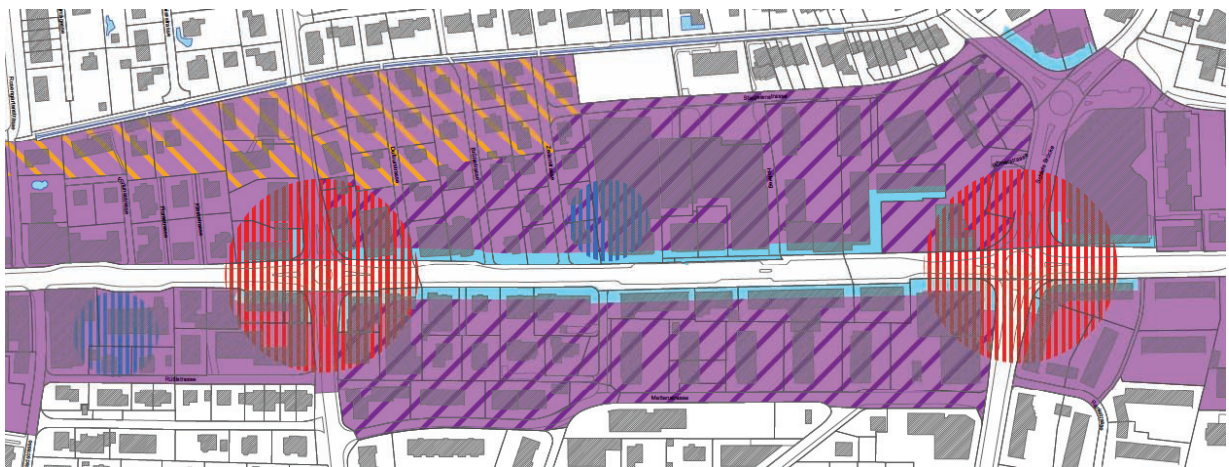
25

.... und mit höheren Gebäuden



26

Standorte für höhere Gebäude



Ausschnitt Zone Landstrasse:  H1-Gebiete
 H2-Gebiete

27

.... und mit höheren Gebäuden

- In den **Gebieten H1 und H2** sind mit Gestaltungsplänen **städtebauliche Akzente** in Form von **hohen Gebäuden** zulässig
- Die dafür **geeigneten Standorte** legt der Gemeinderat gestützt auf Gesamtbetrachtungen mit dem **Gestaltungsplan** fest
- Gestaltungsplan und **qualifizierte Konkurrenzverfahren** sichern die höheren Anforderungen, die höhere Gebäude erfüllen müssen

28

Maximalmasse von höheren Gebäuden

Sofern die erhöhten Anforderungen erfüllt sind, sind zulässig:

- in den H1-Gebieten:
maximal **9 Vollgeschosse** mit maximal **33.10 m Gebäudehöhe**
- in den H2-Gebieten:
maximal **7 Vollgeschosse** mit maximal **25.60 m Gebäudehöhe**
- Bei Erreichen der maximalen Vollgeschosszahl ist **kein** zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erlaubt
- Im Gestaltungsplanperimeter ist **die Ausnützung frei**

29

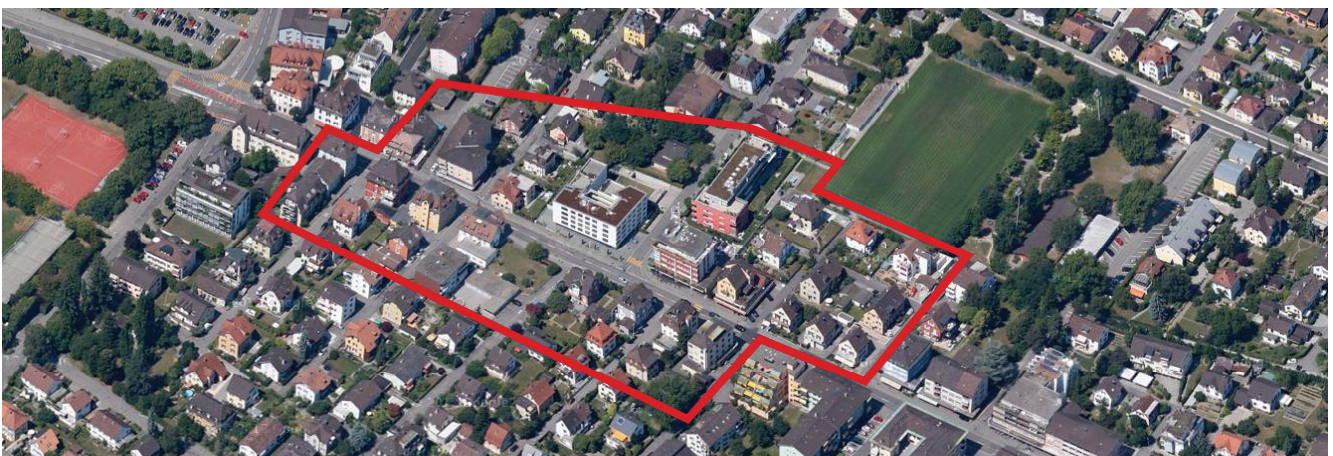
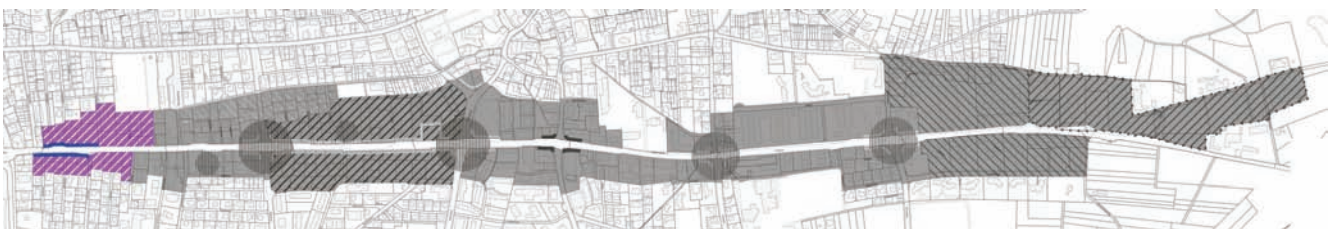
Qualitäten erhalten und fördern



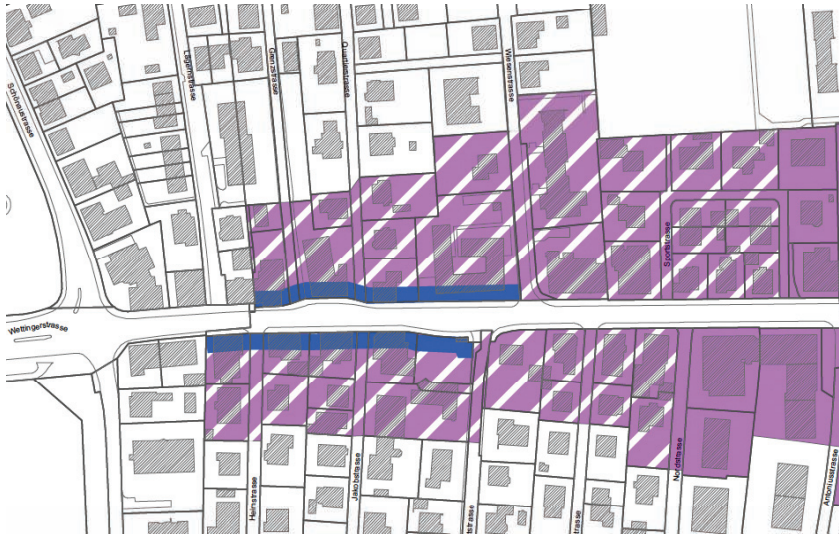
30

Qualitäten erhalten und fördern

Teilgebiet A



Teilgebiet A



Ausschnitt Zone Landstrasse:  Teilgebiet A

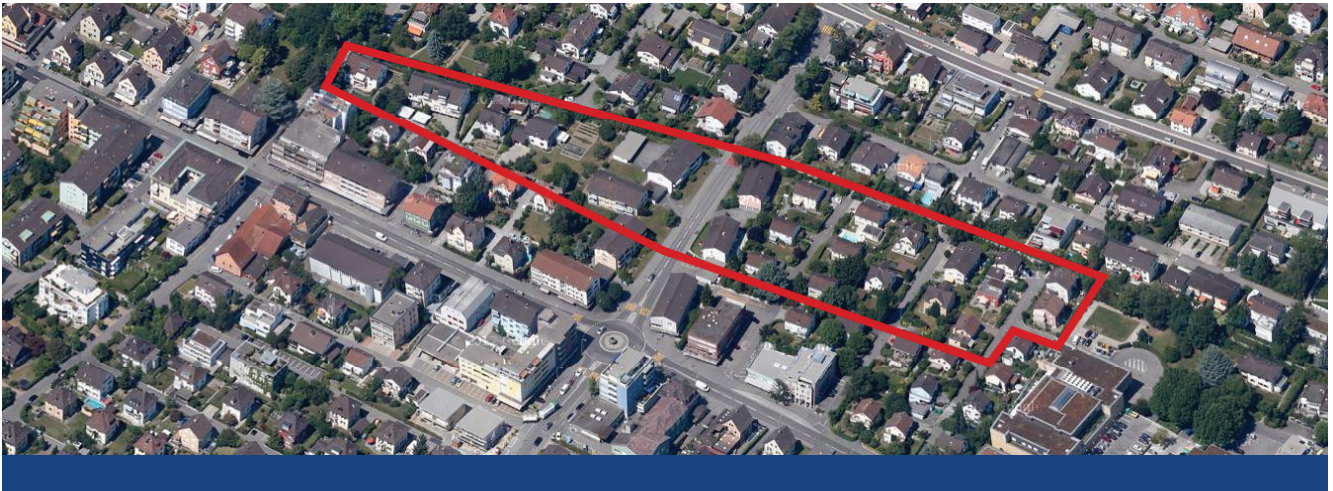
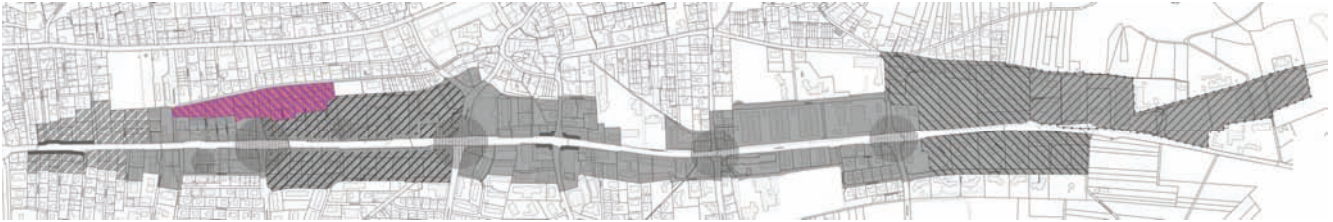
32

Teilgebiet A

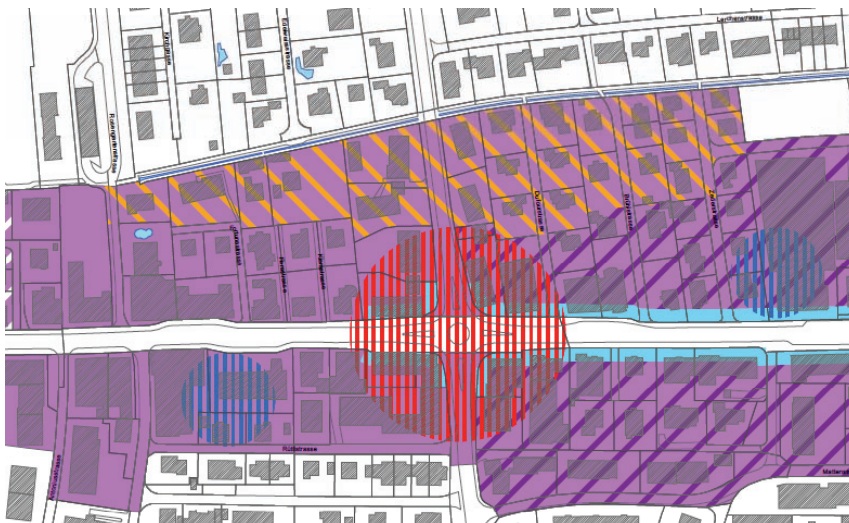
- Die **besonderen Qualitäten** des Teilgebiets A wie
 - Massstäblichkeit,
 - Gebäudetypologie,
 - Kleinteiligkeit,
 - Durchgrünungsind **bei Bauvorhaben zu berücksichtigen**
- Es gilt die **offene Bauweise**

33

Teilgebiet B



Teilgebiet B



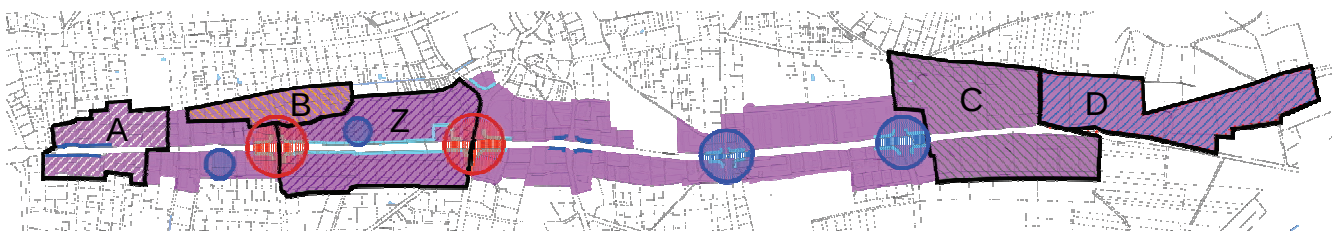
Ausschnitt Zone Landstrasse:  Teilgebiet B

Teilgebiet B

- **Ausgangslage:** bisherige Wohnzone **W2**
- **Voraussetzungen für Nutzungserhöhung:**
 - Nachweis Erschliessung
 - Nachweis gute Gestaltung und Einordnung
 - Mehr Wohneinheiten als im Bestand

36

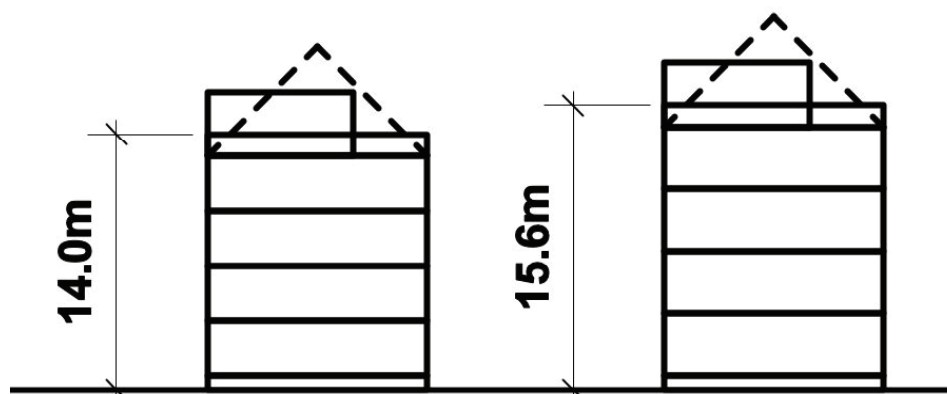
Grundmasse – Wichtigste Änderungen



- Ausnützungsziffer: wie bisher, ausser im Gebiet zwischen Jurastrasse / Märzengasse und Halbartenstrasse (1,2 statt 0,9)
- Teilgebiet D: Baumassenziffer statt Ausnützungsziffer und Grünflächenziffer von 0.15
- Grenzabstand: Vereinheitlichung (4m), ausser im Teilgebiet B
- Grössere Gebäudehöhen aufgrund angepasster Geschosshöhen

37

Grössere und differenzierte Gebäudehöhen



Heute gültige
Zentrumszone

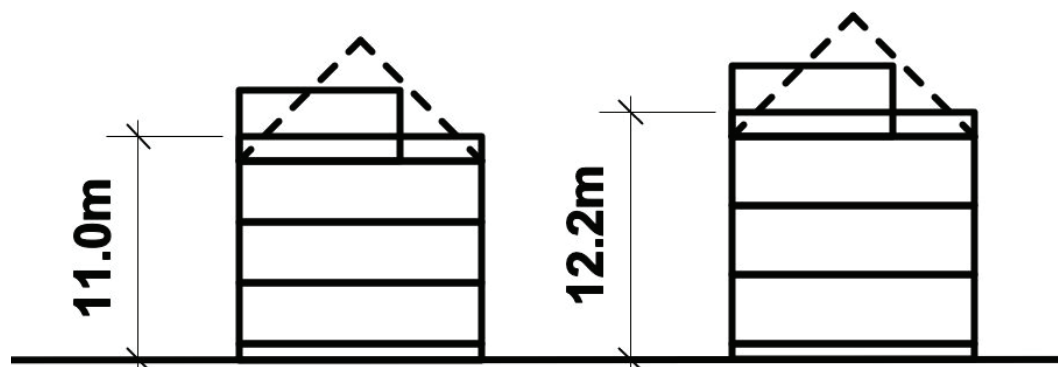
Zone Landstrasse
Regelfall (neu)

Geschosshöhe:
3.0m

Geschosshöhe:
3.4m

38

Grössere und differenzierte Gebäudehöhen



Heute gültige Wohn-
Gewerbezone WG3

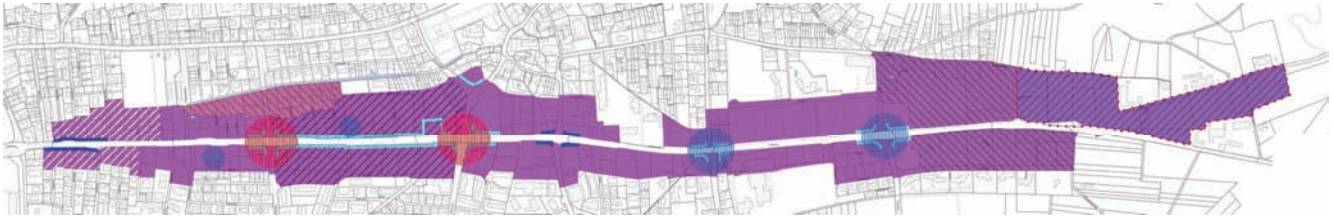
Zone Landstrasse
Teilgebiete C/D (neu)

Geschosshöhe:
3.0m

Geschosshöhe:
3.4m

39

Und wo bleibt die Verdichtung?



- Verzicht auf flächendeckende Aufzonung
- Nutzungserhöhung nur durch gleichzeitige Verbesserung und Sicherstellung der Siedlungs- und Freiraumqualität
- Qualitätsvolle Verdichtung vor allem mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen fördern

40

Förderung Arealüberbauung

Verdichtungsmöglichkeit trotz kleinteiliger Parzellenstruktur und Vielzahl an Grundeigentümern

Mindestarealfläche bisher: 3000 m²
 neu: 2000 m²

Bei Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben (BauV):

- Anzahl Vollgeschosse: + 1
- Vergrößerung der Gebäudehöhe: + 3.20m

Förderung der Arealüberbauung als
Instrument der Gesamtbetrachtung und Qualitätssicherung

41

Förderung Arealüberbauung



Beispiel Arealüberbauung
am Zentrumsplatz



Beispiel Arealüberbauung
«Neuhaus»

42

Qualitätssicherung

- Die **situationsbezogenen Anforderungen** für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und /oder Fassadenänderungen müssen von der Bauherrschaft **frühzeitig beim Gemeinderat eingeholt** werden
- Der Gemeinderat fördert zur **Gewährleistung der qualitativen Anforderungen** Arealüberbauungen, Wettbewerbe, und dgl.
- Der Gemeinderat setzt für die **qualitative Beurteilung** von Neu-, Ersatz- und grösseren Umbauten in der Zone Landstrasse die **Ortsbildkommission** ein

43

Qualitätssicherung

- Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind nach Möglichkeit **über mehrere Grundstücke hinweg** zu planen und aufeinander abzustimmen (Gesamtbetrachtungen)
- **Gesamtbetrachtungen** bezwecken u.a.:
 - gute Einordnung von Bauten, Anlagen und Freiräumen;
 - sorgfältiger Übergang in die benachbarten Gebiete;
 - verkehrlich standortgerechte Gesamtlösung;
 - Schaffung attraktiv gestalteter und gut nutzbarer Freiräume

44

Spiel- und Erholungsflächen

- bisher: mind. 15% der für das Wohnen beanspruchten BGF
- neu: Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse in begründeten Fällen **Abweichungen** von diesem Mass bewilligen.
- Bei Abweichung: Leistung einer **Ersatzabgabe**
- Höhe der Ersatzabgabe entspricht den **voraussichtlich eingesparten Erstellungskosten**
- **Erlös** ist für die Errichtung neuer oder für die Aufwertung bestehender, öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen an der Landstrasse zu verwenden

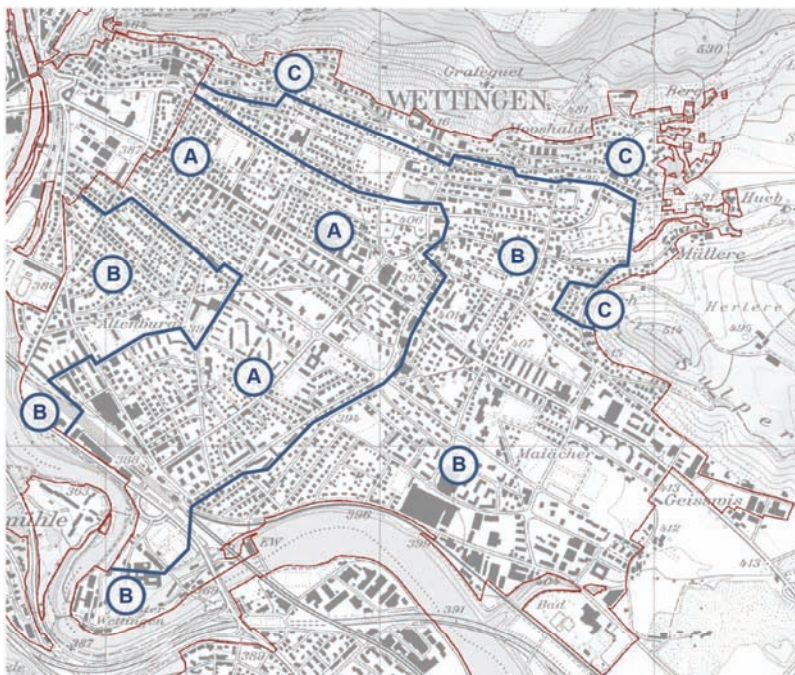
45

Parkierung

- Neue Parkierungsregelungen in der BNO gelten für die **Gesamtgemeinde**
- Der Gemeinderat kann Grundeigentümer dazu verpflichten, ihre Parkierungsanlage an ein **Parkleitsystem** anzuschliessen
- Bemessung der Parkfelderzahl nach den **kantonalen Vorschriften (Bauverordnung → VSS-Norm)**
- Festlegung von Standorttypen aufgrund der **Qualität der Erreichbarkeit eines Standorts** mit dem öffentlichen Verkehr und mit dem Langsamverkehr in einem **Standorttypenplan**

46

Standorttypenplan Parkierung



47

Parkfelder-Angebot

Minimal erforderliche und maximal zulässige Parkfelderzahl

Standorttyp	Wohnnutzung Bewohner / ohne Besucher		Übrige Nutzungen Personal / Besucher / Kunden	
	min.	max.	min.	max.
A	70	100	20	40
B	80	100	40	60
C	90	100	50	80

Richtwerte der VSS-Norm

Reduktionsmöglichkeit auch für Wohnnutzung

48

Autoarme oder autofreie Nutzungen

- Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung **sind zulässig**
- **Weitere Herabsetzung** der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen **Parkfelderzahl möglich**
- Bewilligungsvoraussetzung: **Mobilitätskonzept**
 - Bauherrschaft: Zuständig für Erarbeitung und Umsetzung
 - Gemeinderat: Zuständig für Bewilligung (Baubewilligung)

49

Teiländerung Nutzungsplanung als notwendige Voraussetzung



..... für die eigentümerverbindliche Sicherstellung des Masterplans



50

Fragen und Diskussion

Formelle Mitwirkung nach § 3 Baugesetz

Urs Heimgartner, Leiter Bau- und Planungsabteilung Wettingen

Formelle Mitwirkung nach § 3 Baugesetz

Wer kann Stellung nehmen?



Wozu kann ich Stellung nehmen?

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (ausgeklammert neue Fassung)	Hinweise
3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 6 Bauzonen 1 Der Bauzonentypen umfasst folgende Bauzonen aus: (siehe Dokumententitel) Bauzone 2 Wie in den Zonenvorschriften nicht anders festgelegt wird, ist sowohl die Höhe als auch die größtmögliche Bauweise zulässig. Bauzonentypen 3 In den Zonen 2 und 30 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Der Gesamthöhe kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschossentypen bewilligt, die im allgemeinen Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden. § 7 Einkaufszentren und Fachmärkte Fachmärkte 1 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3000 m ² sind in der Zonenzone an der Landstrasse sowie in den in Bauzonentypen speziell benannten Gebieten zulässig. Im Gebiet "Bahnhof" dürfen Fachmärkte bis maximal 3000 m ² und Einkaufszentren bis maximal 1000 m ² Verkaufsfläche errichtet werden. 2 In der Arbeitszone "Zentrum/Altstadt" können Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs nur bewilligt werden, wenn sie kein höheres Mass an qualifiziertem Verkauf ausstrahlen und die bestehende Wohnbevölkerung nicht übermässig beeinträchtigen. Dies ist jeweils in einem von der Gemeinde festzulegenden, die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren beträgt 7000 m ² . 3 Der Gesamthöhe kann bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bebauungsfläche der Parzelle als der ersten Etage vermindert werden.	3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 6 Bauzonen 1 Der Bauzonentypen umfasst folgende Bauzonen aus: (siehe Seite 17) Bauzone 2 unverständlich Bauzonentypen 3 In den Zonen 20 und 30 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Der Gesamthöhe kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschossentypen bewilligt, die im allgemeinen Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden. 4 In der Zone Landstrasse müssen Erdgeschossentypen entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe (GK-GK) von mindestens 3,40 m aufweisen. In den in Bauzonentypen speziell benannten Teilgebieten «Zentrum» müssen Erdgeschossentypen entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 4,10 m (GK-GK) aufweisen. § 7 Einkaufszentren und Fachmärkte Fachmärkte 1 aufgehoben neue Regelungen mit hohem Personenauftritt sind in folgenden Gebieten zulässig: - in den in Bauzonentypen speziell benannten Gebieten: - Zone Landstrasse: im Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten mit hohem Personenauftritt; 2 unverständlich 3 unverständlich 4 Für Neubauten mit hohem Personenauftritt ist ein Mindest-Wohnraum pro Person § 47 SGO erforderlich.	Der bisherige Zonenzone an Bahnhof ist jetzt neu "Zone Bahnhof" (20) Details zu den Einkaufszentren und Fachmärkten (Regelungen mit hohem Personenauftritt) werden im kommunalen Parkierungsplan geregelt.

Bau- und Nutzungsordnung:
Vorher – Nachher Darstellung } verbindlich

- Änderungen sind in **blauer Schrift** dargestellt
- Unveränderte Artikel bleiben gültig

54

Wozu kann ich Stellung nehmen?



Bauzonenplan: oben: geänderte Fassung
unten: gültige Fassung } verbindlich

55

Wo finde ich Erklärungen dazu?

Auf der Internetseite der Gemeinde Wettingen unter
«Orientierungsinhalt: Erläuternde Dokumente / Materialien»:

- Planungsbericht mit Beilagen
- Präsentation des heutigen Abends
- Medienmitteilung vom 10.12.2015
- Vorprüfungsbericht des Kantons vom 14.10.2015
(Abteilung Raumentwicklung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt)

56

Wie kann ich Stellung nehmen?

Mitwirkungsformular:

Bitte füllen Sie für jedes Thema eine separate Zeile aus.

Antrag, Hinweis, Frage	Begründung
Antrag 1	Begründung 1
Antrag 2	Begründung 2
Antrag 3	Begründung 3

Internetseite der Gemeinde Wettingen:
www.wettingen.ch/landstrasse

57

Termine

Mitwirkungsverfahren vom

Freitag, 11. Dezember 2015 bis Mittwoch, 20. Januar 2016

Per E-Mail: zukunftlandstrasse@wettingen.ch

Per Post: Gemeinderat Wettingen, «Teiländerung Landstrasse»
Alberich Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen

Spätestes Eingabedatum (Datum des Poststempels/Emails):
Mittwoch, 20. Januar 2016

58

Wie geht es dann weiter?

- Auswertung der eingereichten Mitwirkungsformulare
- Mitwirkungsbericht
- Allenfalls Anpassung der Teiländerung
- Öffentliche Auflage der Teiländerung mit Möglichkeit zur Einwendung (Einwendungsverfahren nach § 24 Baugesetz)
- Entscheid über Einwendungen durch Gemeinderat
- Beschluss der Teiländerung durch Einwohnerrat
- Genehmigung der Teiländerung durch Regierungsrat (Ziel: bis Ende 2016)

59

Weitere laufende Planungen an der Landstrasse

- Betriebs- und Gestaltungskonzept für die untere Landstrasse
- Gestaltungsplanungen «Obere Geisswies» und «Winkelried Süd»
- Erschliessungsplanung «Staffel- / Mattenstrasse»
- Planung für Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe
- Diverse Bauprojekte privater Grundeigentümer

60



Fragen und Diskussion

