

# Gestaltungsplan Bahnhofareal & Teiländerung Nutzungsplanung ( § 8, 15<sup>bis</sup> & 38<sup>bis</sup> BNO-E), öffentliche Auflage nach § 24 BauG Öffentliche Informationsveranstaltung vom 3. Juni 2019



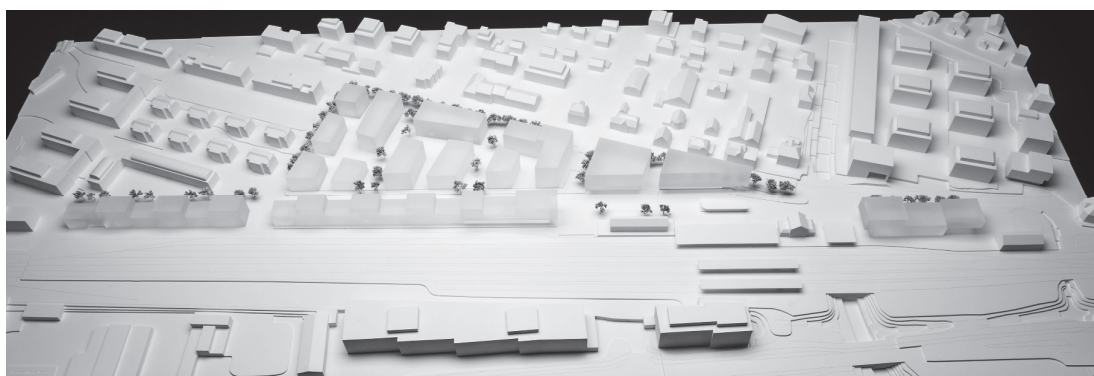
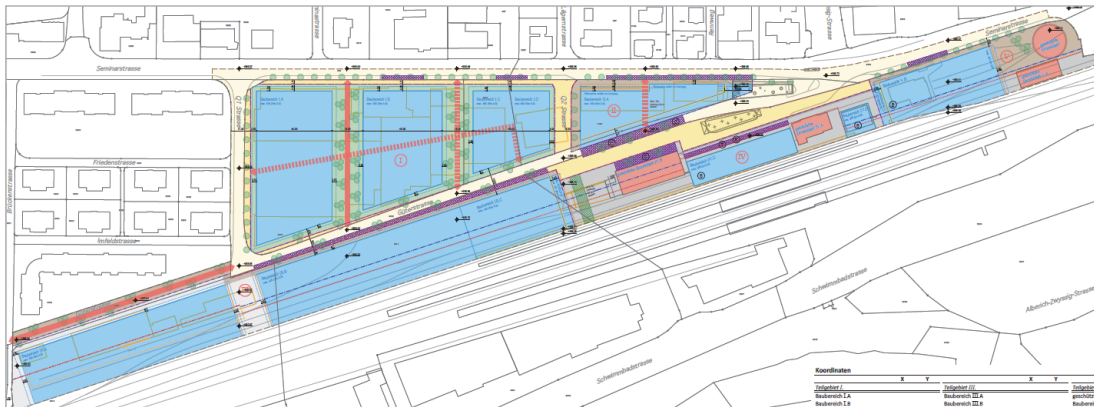
## Ablauf

was	wer
Begrüssung und Einführung	Gemeindeammann Roland Kuster
Erkenntnisse aus öffentlicher Mitwirkung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht</li> <li>• Zentrale Änderungen am Gestaltungsplan-Dossier</li> <li>• Teiländerung Nutzungsplanung, Qualitätssicherung</li> </ul>	Roland Kuster Christina Kohl Martin Valencak
Nächster Verfahrensschritt: Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren)	Martin Valencak
Fragen aus dem Plenum	Jlko Müller
Ausblick und Abschluss	Roland Kuster
anschliessend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuelle Fragenbeantwortung an Stellwänden</li> <li>• Apéro</li> </ul>	Alle

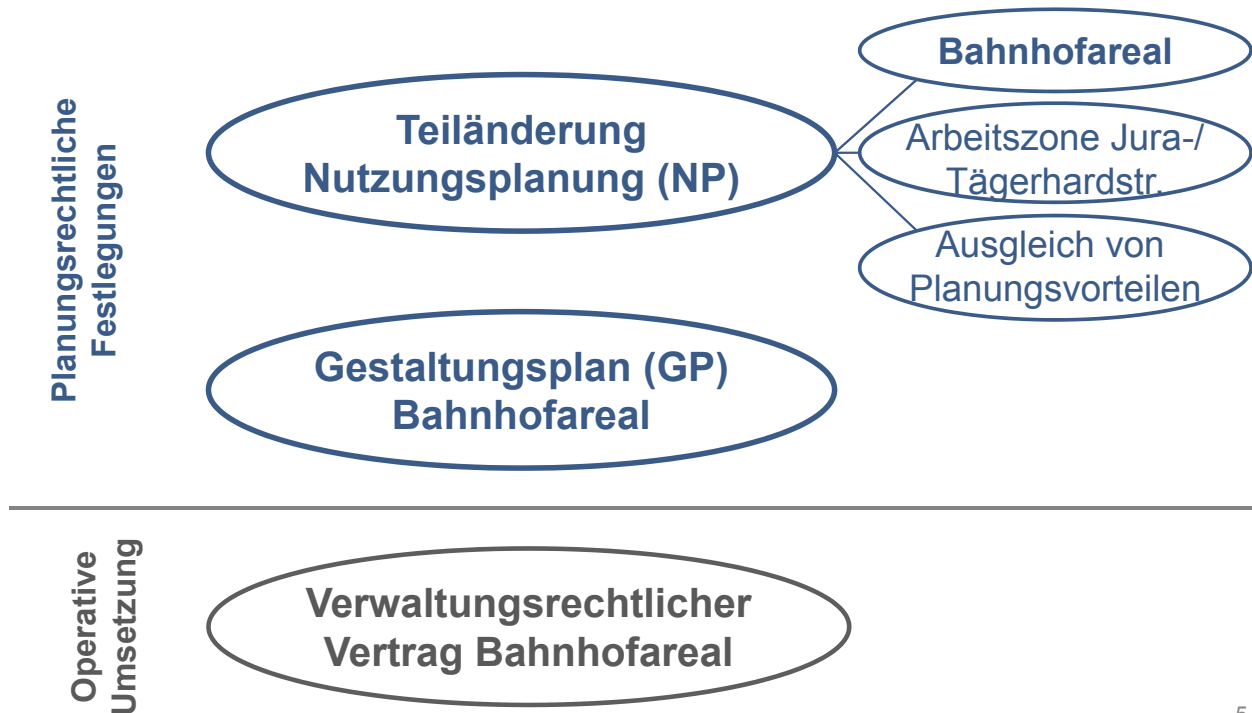
# Perimeter und Eigentumsverhältnisse



## Übersicht Stand Mitwirkung



## Zusammenspiel dreier Instrumente



5

## Verwaltungsrechtlicher Vertrag

- Regelt Umsetzung des Ausgleichs der Planungsvorteile («Mehrwertabschöpfung»)
- Grundeigentümer verpflichten sich, Erstellung der öffentlichen Räume und Infrastrukturen, d.h. insb. alle Strassenräume, Plätze, öffentlich zugängliche Freiräume und Kindergarten, in hoher Qualität vollumfänglich zu finanzieren
- Mehrwertabschöpfung wird direkt ins Gebiet reinvestiert, zugunsten einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität, attraktiven öffentlichen Räumen und ausgezeichneten Infrastrukturen für Alle

6

# Erkenntnisse aus öffentlicher Mitwirkung Übersicht



## Mitwirkungseingaben

- Öffentliche Infoveranstaltung am 21. August 2018 zum Start der öffentlichen Mitwirkung
- Mitwirkung vom 22. August 2018 bis 27. September 2018
- 45 Mitwirkungseingaben mit 189 Einzelanträgen / Stellungnahmen
  - Privatpersonen: 32 Eingaben
  - Firmen: 4 Eingaben
  - Vereine, Stiftungen, Genossenschaften: 5 Eingaben
  - Parteien: 4 Eingaben

## Themenschwerpunkte

- Städtebau (Dichte & Gebäudehöhen, Sichtbezüge Ensemble)
- Freiraumplanung (öff. zugänglicher Park, gestalterische Aspekte)
- Verkehr (Verkehrserzeugung, Verkehrsführung)
- Umwelt (Lärmschutz, Energie, Ökologie)
- Drehscheibe (Funktionsfähigkeit, Freiraum)
- Diverses (Schulraumplanung, Ersatzflächen Gewerbe, Prozessuales)

## Zentrale Änderungen am Gestaltungsplan-Dossier aufgrund Mitwirkung

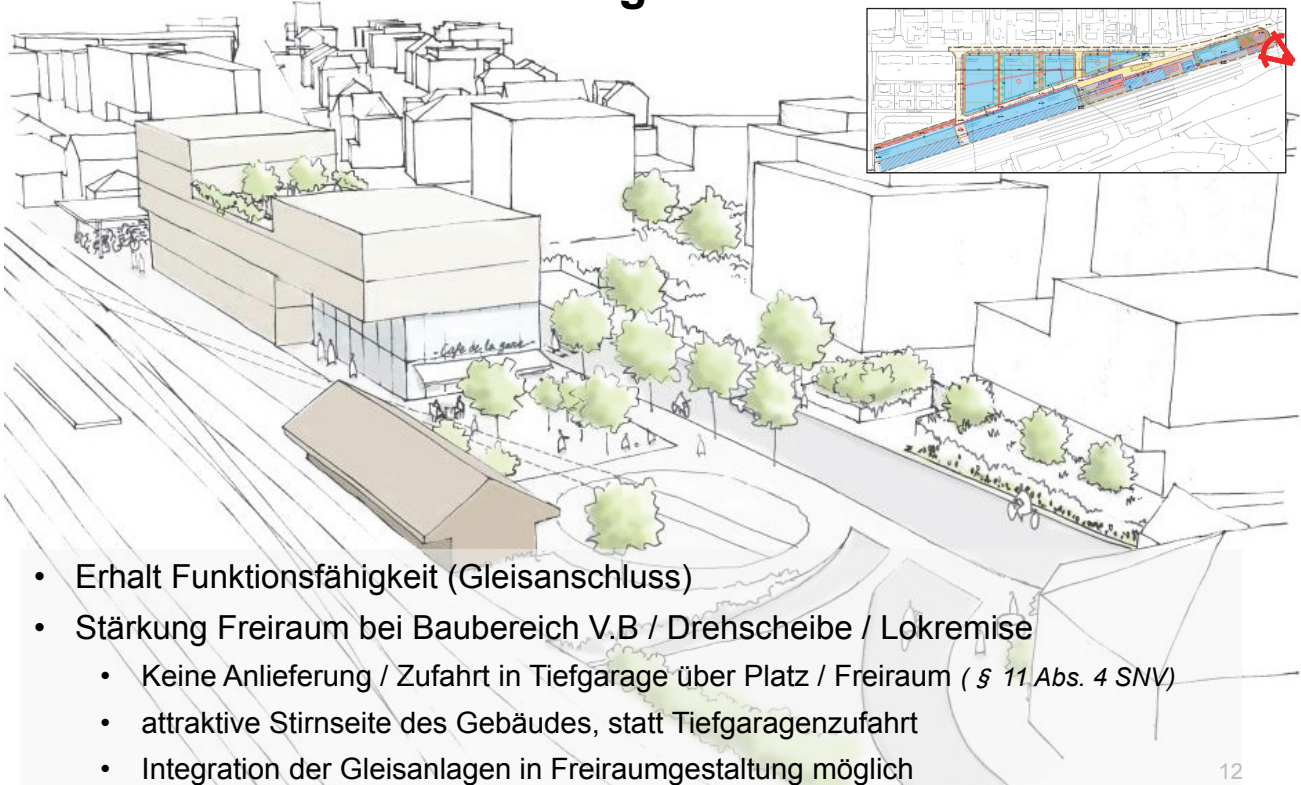
## Städtebau



- Am Städtebau-Grundkonzept wird festgehalten
- Anpassungen im Bereich der Vorschriften zur verstärkten Berücksichtigung spezifischer Nachbarschaftssituationen und der Forderung nach ausgedehnteren Grünräumen

11

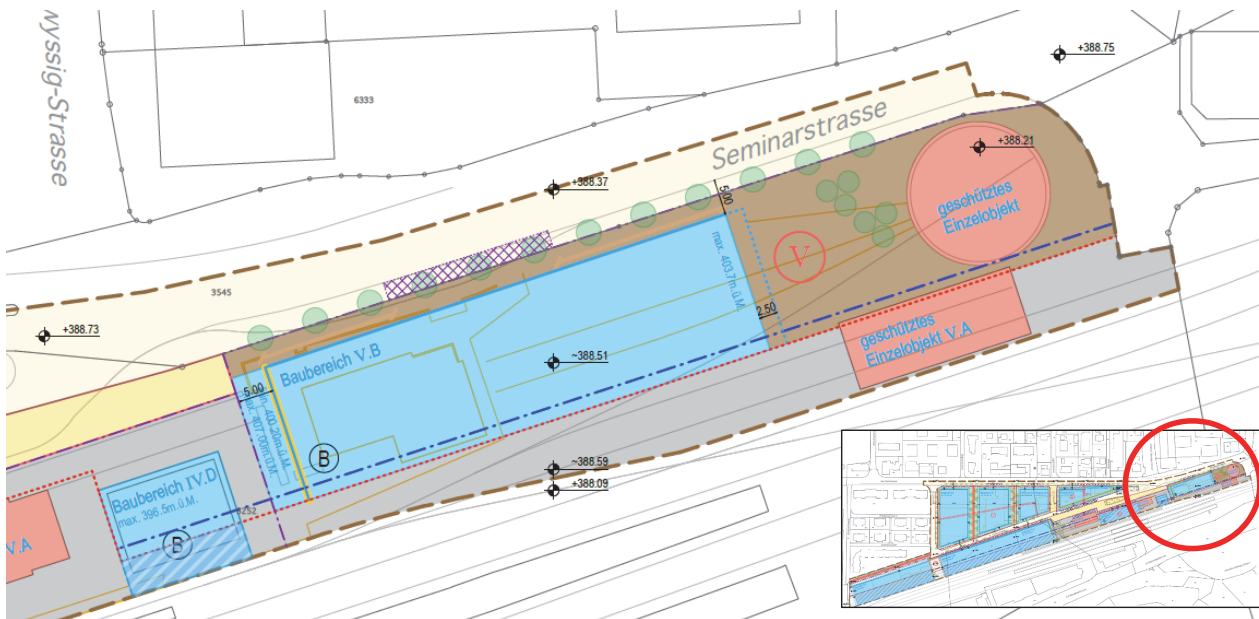
## Richtkonzept: Freiraum + Funktionsfähigkeit Drehscheibe



- Erhalt Funktionsfähigkeit (Gleisanschluss)
- Stärkung Freiraum bei Baubereich V.B / Drehscheibe / Lokremise
  - Keine Anlieferung / Zufahrt in Tiefgarage über Platz / Freiraum ( § 11 Abs. 4 SNV)
  - attraktive Stirnseite des Gebäudes, statt Tiefgaragenzufahrt
  - Integration der Gleisanlagen in Freiraumgestaltung möglich

12

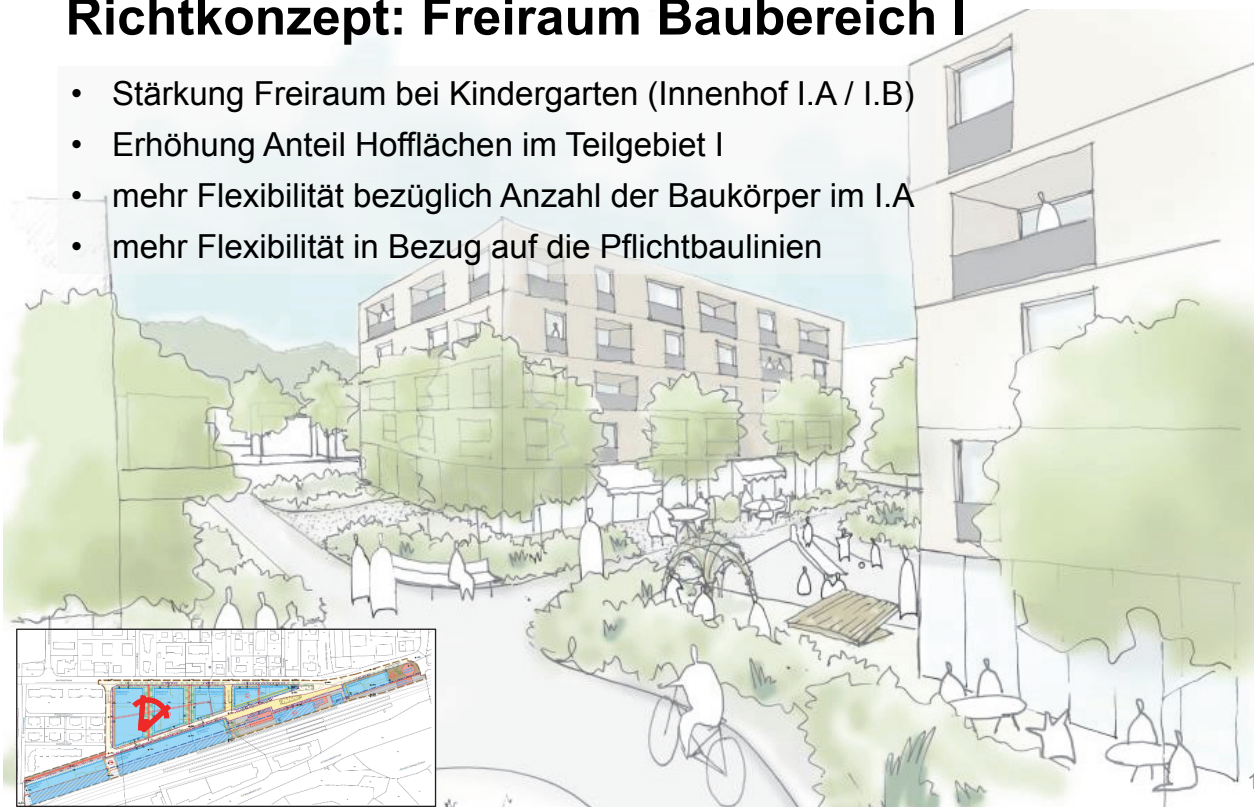
## Umsetzung im Gestaltungsplan: Freiraum + Funktionsfähigkeit Drehscheibe



13

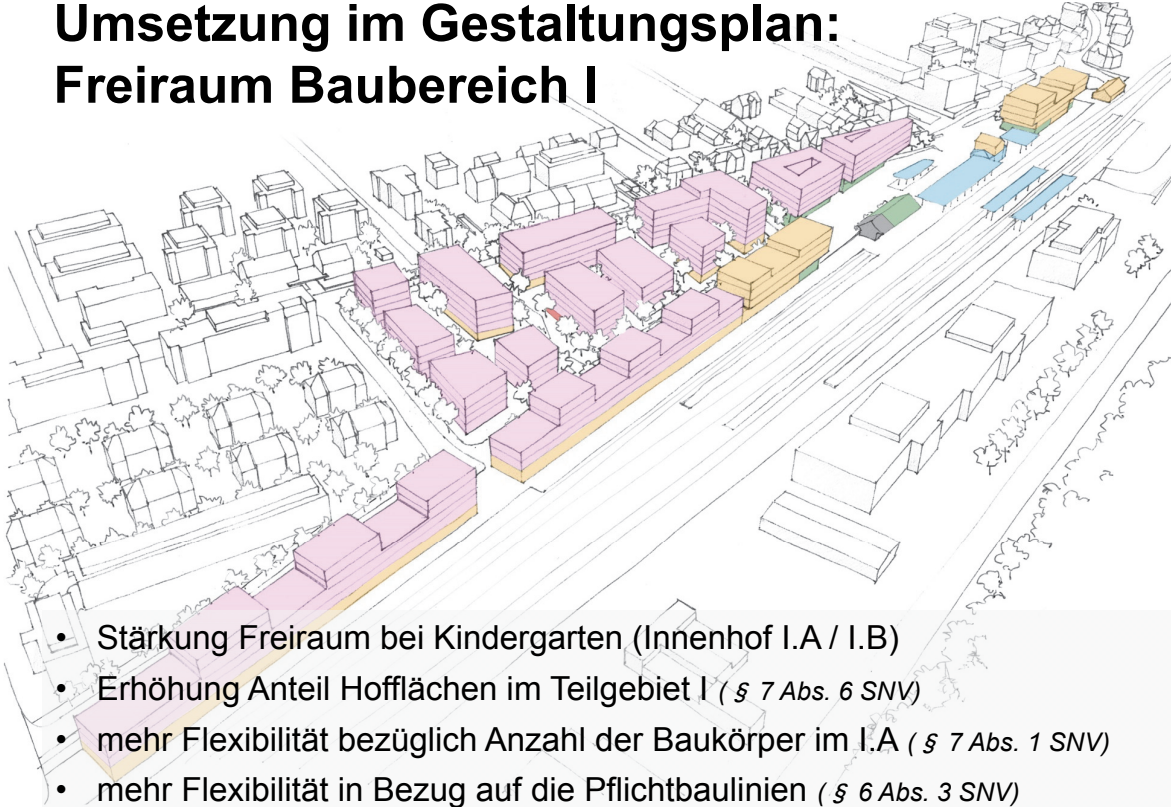
## Richtkonzept: Freiraum Baubereich I

- Stärkung Freiraum bei Kindergarten (Innenhof I.A / I.B)
- Erhöhung Anteil Hofflächen im Teilgebiet I
- mehr Flexibilität bezüglich Anzahl der Baukörper im I.A
- mehr Flexibilität in Bezug auf die Pflichtbaulinien



14

## Umsetzung im Gestaltungsplan: Freiraum Baubereich I

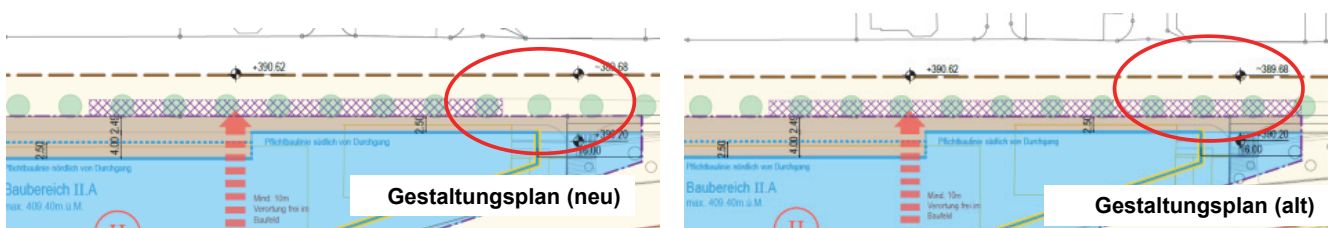


- Stärkung Freiraum bei Kindergarten (Innenhof I.A / I.B)
- Erhöhung Anteil Hofflächen im Teilgebiet I ( § 7 Abs. 6 SNV)
- mehr Flexibilität bezüglich Anzahl der Baukörper im I.A ( § 7 Abs. 1 SNV)
- mehr Flexibilität in Bezug auf die Pflichtbaulinien ( § 6 Abs. 3 SNV)

15

## Verkehr

- Erhöhung der Bike & Ride Stellplätze von mind. 500 auf mind. 600 ( § 12 Abs. 3 SNV)
- Reduzierung der zulässigen Anzahl Park & Ride Parkfelder von max. 100 auf max. 80 ( § 10 Abs. 8 SNV)
- Einführung Obergrenze Parkfelder für die Wohnnutzung ( § 10 Abs. 9 SNV)
- Reduktion der zulässigen oberirdischen Parkfelder nördlich von Baubereich II.A (Gestaltungsplan)



16

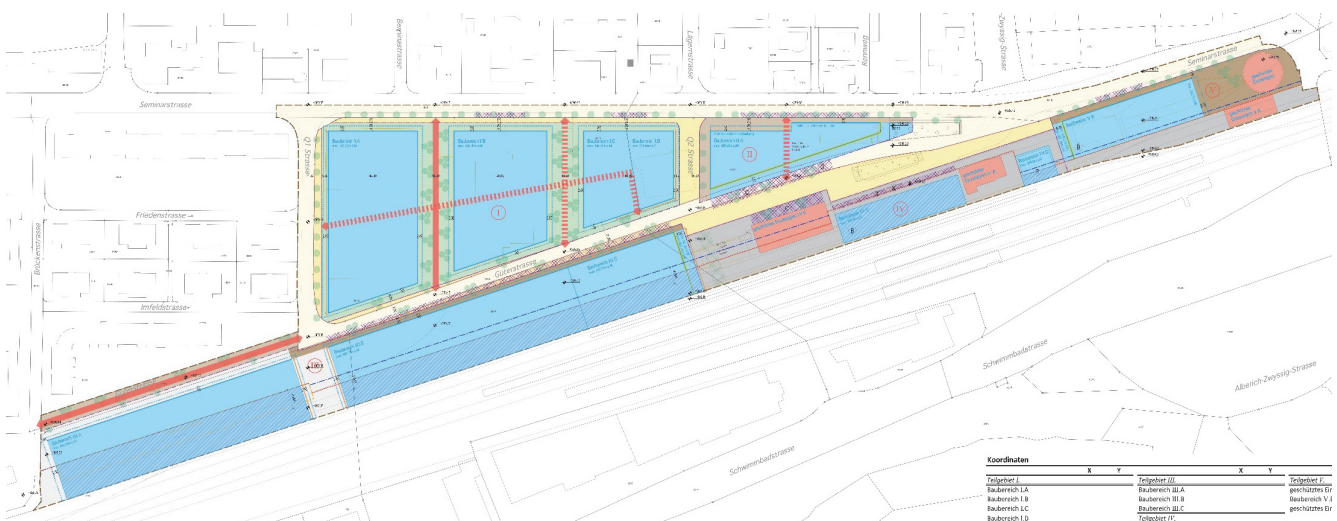


# Umwelt



- Lärmschutz: starke Verbesserung gegenüber Bestandssituation durch Längsbau
- Ökologie: deutlich mehr Freifläche (nicht versiegelt) und Bäume als heute
- Detailgestaltung der Freiflächen im Bauprojekt
- Keine Anpassung am Dossier erforderlich

# Gestaltungsplan (Stand öff. Auflage)



## Teiländerung Nutzungsplanung

- Bahnhofareal ( § 8 BNO-E)
- Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse ( § 15<sup>bis</sup> BNO-E)
- Ausgleich von Planungsvorteilen ( § 38<sup>bis</sup> BNO-E)

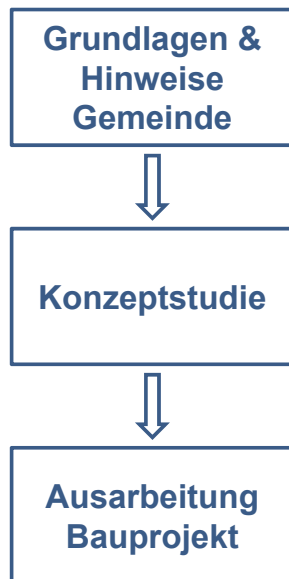


## Bau- & Nutzungsordnung & Sondernutzungsvorschriften

### Qualitätssicherung: Instrumente



## Qualitätssicherung: Anforderungen an Projektierung



Bei Bauabsichten: Einholen von Grundlagen & Hinweisen bei Gemeinde

Studie zur Volumetrie, Setzung der Baukörper, Nutzweise, Freiraum, Erschliessung & Mobilitätsbewältigung; Beurteilung durch Gemeinderat unter Beizug Ortsbildungskommission; Vorgaben zum weiteren Verfahren

je nach Vorgabe des Gemeinderates:  
Qualitätssicherndes Verfahren oder alternativ  
Beurteilung des Bauprojekts durch Ortsbildungskommission

## Öffentliche Auflage nach § 24 Baugesetz (Einwendungsverfahren)

# Bestandteile

**Gestaltungsplan (GP) 1:500**

**Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

verbindlich

**Richtkonzept**

**Planungsbericht**

**Mitwirkungsbericht**

orientierend

# Bestandteile

**Bauzonenplan**

**Bau- & Nutzungsordnung (Synopsis)**

verbindlich

**Planungsbericht**

**Mitwirkungsbericht**

orientierend

## Wer kann Stellung nehmen?

Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen

## Wie nimmt man Stellung?

Öffentliche Auflage (Auflagefrist) vom **Montag, 3. Juni bis Dienstag, 2. Juli 2019** (= spätestes Eingabedatum / Poststempel)

Dossier einsichtbar im Rathaus, 3. Stock, Bau- & Planungsabteilung oder unter [www.wettingen.ch/entwicklungsplanung](http://www.wettingen.ch/entwicklungsplanung)

Formvorgabe: Schriftliche Einwendung mit Antrag und Begründung an Gemeinderat Wettingen, Teiländerung NP / GP, Alberich Zwysig-Strasse 76, 5430 Wettingen

25

## Fazit

## Fragen

# Ausblick / Abschluss



## Wie weiter (1/2): (Sonder-)Nutzungsplanverfahren Lead: Gemeinde / Kanton

### Teiländerung NP

Behandlung von  
Einwendungen;  
Einwendungsentscheide  
durch Gemeinderat

Beschluss der Teiländerung  
durch Einwohnerrat

Genehmigung durch  
Regierungsrat  
allf. Beschwerdeverfahren

**Öffentliche  
Auflage (gem.  
§ 24 BauG)**



**Beschluss-  
fassung  
(Gemeinde)**



**Genehmigung  
(Kanton)**



### GP Bahnhofareal

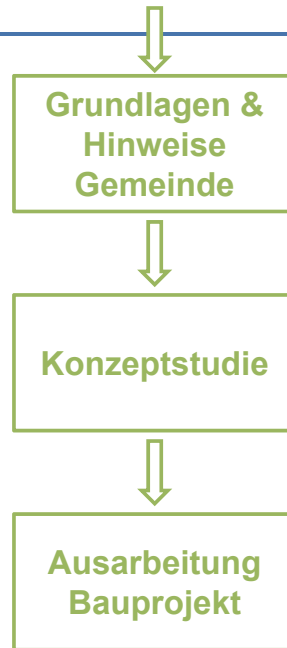
Behandlung von  
Einwendungen

Einwendungsentscheide und  
Beschluss des GP durch  
Gemeinderat

Genehmigung durch  
Departement BVU  
allf. Beschwerdeverfahren

## Wie weiter (2/2): Baubewilligungsverfahren Lead: Grundeigentümer / Bauherrschaften

Ausarbeitung der Bauprojekte durch Grundeigentümer auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung und des rechtskräftigen Gestaltungsplans



Zeithorizont: durch Grundeigentümer bestimmt



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit –  
gerne beantworten wir Ihre vertiefenden  
Fragen an den Stellwänden und laden Sie  
zu einem Apéro ein.**