

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 28. Februar 2023 – Beschlussnummer: 2023-66

G.4.6.2

Planung / Bau

Ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse

Verabschiedung für die kantonale Vorprüfung

A. Ausgangslage

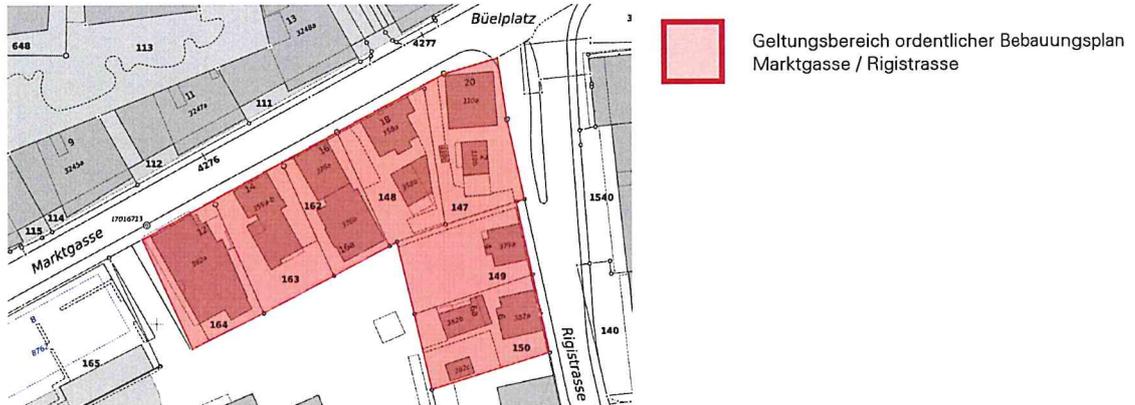
Die Heinz Häusler AG (GS Nrn. 147 und 148) sowie Heinz und Alfred Dünnenberger (GS Nrn. 149 und 150) sind Eigentümer der vorgesehenen Neubebauung. Die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 liegen in der Kernzone A (zulässige AZ 1.25), die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 in der Wohnzone 3 (zulässige AZ 0.6). Da der Perimeter Grundstücke der Kernzone A umfasst, ist die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans zwingend. Auf dem Gebiet besteht zudem der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg» aus dem Jahr 1998. Der Bereich südlich der Marktgasse wurde 2011 teilrevidiert und im «Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd» festgehalten.

Mit dem Vorentscheid vom 17. November 2020 leitete der Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren ein. In den Jahren 2020 und 2021 wurde ein Studienverfahren mit vier Teams durchgeführt, um eine qualitativ hochstehende Neubebauung zu ermitteln. Dem auf dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag basierenden Richtprojekt wurde am 2. März 2022 von der Planungskommission einstimmig zugestimmt. Da die geplante Neubebauung im Vergleich zur Einzelbauweise eine Mehrausnützung von über 50 % vorsieht, wurde am 13. April 2022 eine Mitwirkungsveranstaltung gemäss Art. 32ter Abs. 1 c) PBG durchgeführt. Mit Beschluss vom 14. Juni 2022 hat der Gemeinderat dem Richtprojekt als wegleitende Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan zugestimmt.

B. Ordentlicher Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse

Das Planungsareal befindet sich im Zentrum von Baar nördlich des Schulhauses Marktgasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sowohl die Grundstücke GS Nrn. 147-150, welche von der vorgesehenen Neubebauung gemäss Richtprojekt abgedeckt werden, als auch die westlich angrenzenden Grundstücke GS Nrn. 162-164 (Kernzone A). Grund für deren Einbezug sind die im Quartiergestaltungsplan festgehaltenen Gebietseinheiten und die Erschliessungsregelung: Diese soll für die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 via Parkhaus Marktgasse – also über die GS Nrn. 162-164 – erfolgen. Da deren Grundeigentümer derzeit über keine Neubauabsichten verfügen, ist diese Erschliessungsregelung vorerst nicht realisierbar. Daher wurden die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 in die Planung

einbezogen, um eine vorübergehende Erschliessung via Rigestrasse zu ermöglichen. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3'909 m².



Bestandteile

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan und den Bestimmungen zusammen. Der dazugehörige Planungsbericht ist unverbindlich und hat nur erläuternden Charakter.

Bauten und Anlagen

Das Richtprojekt wird in den Bestimmungen des Bebauungsplans für die Beurteilung von Baugesuchen als wegleitend deklariert. Die pro Baubereich maximal zulässige Gebäudehöhe, die Nutzweise, die Gestaltung sowie die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) sind im Bebauungsplan festgelegt. Der Perimeter umfasst auch die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164, für welche keine Neubauabsichten verfolgt werden und demnach auch keine Aussagen hinsichtlich Baubereiche im Bebauungsplan formuliert werden. Bei allfälligen Bauabsichten dieser Grundstücke ist eine Revision des Bebauungsplans vorzunehmen. Auf den Grundstücken GS Nrn. 149 und 150 ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 1'350 m² geplant, was einer AZ von rund 1.25 entspricht. Bei den in der Kernzone A liegenden Grundstücken GS Nrn. 147 und 148 ist eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 2'550 m² vorgesehen, was einer AZ von rund 2.05 entspricht.

In der Kernzone A ist gemäss Bauordnung ein minimaler Gewerbeanteil von 40% vorgeschrieben. Abweichend davon darf dieser Wert auf den Grundstücken GS Nrn. 147 und 148 auf 20% reduziert werden, sofern die Reduktion zugunsten preisgünstigen Wohnraums genutzt wird. Für die Grundstücke GS Nrn. 149 und 150 gelten hinsichtlich der Nutzweise die Bestimmungen der Bauordnung. Ausserhalb der Baubereiche dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten (Gartenpavillon, Tiefgaragenzufahrten und -zugänge etc.) erstellt werden. Es sind ausschliesslich begrünte Flachdächer erlaubt, auf welchen technisch bedingte Aufbauten zulässig sind.



Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse

Freiraum

Im Plan sind die Abgrenzungen der Erschliessungs- und Kiesflächen sowie jene des grünen Wohn- und des urbanen Hofbereichs schematisch festgelegt. Die Bepflanzung des Aussenraums hat mit standortgerechten, alterungsfähigen Bäumen zu erfolgen, welche im Situationsplan schematisch bezeichnet sind.

Erschliessung

Vom Schulhausplatz Marktgasse aus sind zwei öffentliche Fusswegverbindungen geplant: Eine führt entlang der Grundstücksgrenze des GS Nr. 148 zur Marktgasse, die andere zwischen den GS Nrn. 147, 148 und 149 an die Rigistrasse. Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschliessung des Areals über die Rigistrasse. Für die Baubereiche A und B dürfen maximal 31 Parkplätze erstellt werden, welche allesamt in der Tiefgarage anzuordnen sind. Zudem ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Davon ist 1/3 als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch und situativ witterungsgeschützt anzuordnen.

Die Erschliessung über die Rigistrasse bedeutet für den Baubereich B eine Zwischenlösung: Sobald die Eigentümer der Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 eine Neubebauung erwirken, sind die Grundstücke GS Nrn. 147 und 148 (Baubereich B) über die Tiefgarage Marktgasse zu erschliessen. Die als Zwischenlösung realisierte Tiefgarage der Baubereiche A und B ist ab diesem Zeitpunkt baulich zu trennen.

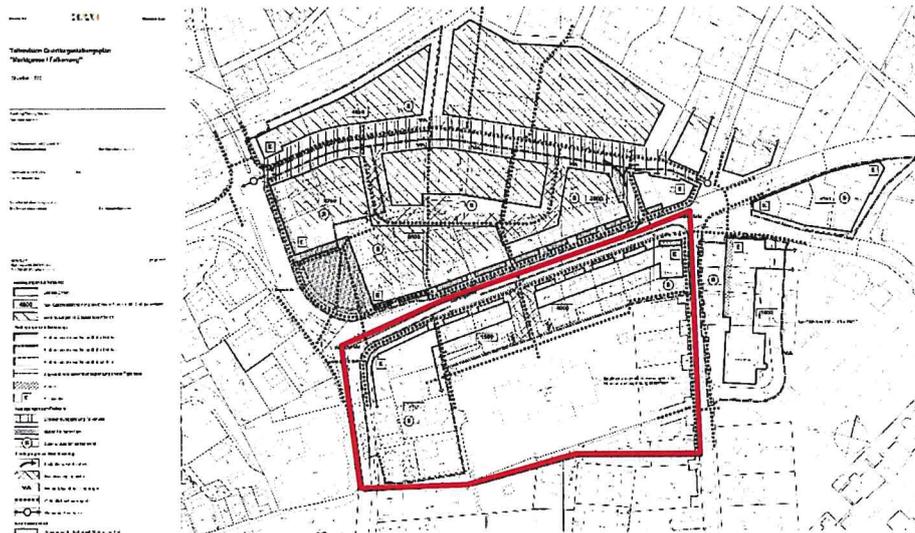
C. Bestehende Quartiergestaltungsplanung

Im Jahr 1998 wurde der Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg» festgesetzt. Dieser regelt städtebauliche Prinzipien sowie die Erschliessung nördlich und südlich der Marktgasse. 2011 wurde der Teilbereich südlich der Marktgasse in Form eines Zusatzplans «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd»

revidiert. Mit dieser Teilrevision wurden Anpassungen der Baufelder – basierend auf damals erlangten Erkenntnissen – vorgenommen.

Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg»

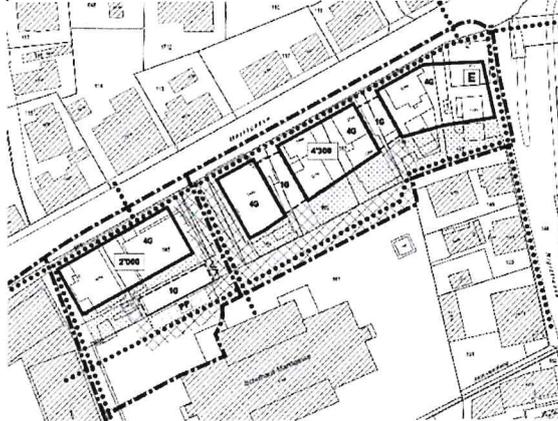
Der südlich der Marktgasse liegende Teilbereich des Quartiergestaltungsplans wird parallel zum aktuellen Bebauungsplanverfahren aufgehoben.



Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg» (rot umrandeter Teilbereich «Marktgasse Süd» wird aufgehoben)

Aufhebung Zusatzplan «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd»

Der Zusatzplan «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd» (2011) wird parallel zum aktuellen Bebauungsplanverfahren aufgehoben.



Aufzuhebender Zusatzplan «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd»

Die nach wie vor zu berücksichtigenden Inhalte der Quartiergestaltungsplanung werden mit den entsprechenden Bestimmungen im neuen Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse gesichert. Der Quartiergestaltungsplan umfasst neben dem vorliegenden Perimeter des neuen Bebauungsplans Marktgasse / Rigistrasse auch

das Grundstück GS Nr. 165 sowie Teilflächen des Schulhausplatzes. Die Inhalte der Quartiergestaltungsplanung wurden hier bereits im Bebauungsplan «Rathausplatz» gesichert. Durch die Einbindung der übrigen, wichtigen Regelungsinhalte in den Bestimmungen des Bebauungsplans Marktgasse / Rigistrasse gehen mit der Teilrevision / Aufhebung der Quartiergestaltungsplanung keine Qualitäten verloren.

D. Anpassung kommunale Baulinien

Entlang der Rigistrasse bestehen rechtskräftige kommunale Baulinien (genehmigt 1999). Diese werden parallel zum Bebauungsplan teilrevidiert, d.h. die Lücke zwischen den bestehenden Baulinien wird geschlossen. Würde diese Lücke beibehalten, wäre der ordentliche Strassenabstand von 4.0 m (gemessen ab äusserer Trottoirkante) massgebend. Eine Bebauung gemäss Richtprojekt stünde damit im Widerspruch.

E. Anpassung kantonale Baulinien

In Zusammenhang mit einem längerfristigen Ausbau des Knotens Büelplatz ist die kantonale Baulinie (festgesetzt 1999) entlang der Marktgasse aufzuheben und durch eine neue, um 60 cm zurückversetzte Spezialbaulinie zu ersetzen. Dies wurde bereits auf Stufe des Wettbewerbs mit dem kantonalen Tiefbauamt geklärt und entsprechend in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt. Die rechtskräftige Arkadenbaulinie (festgesetzt 1999) entspricht nicht den städtebaulichen Bedürfnissen, welche im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts ermittelt wurden. Diese soll daher ersatzlos aufgehoben werden.

Da es sich bei diesen Baulinien um kantonale Raumsicherungen handelt, ist diese Revision nicht Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses. Um eine parallele Koordination mit dem übrigen Verfahren zu ermöglichen, werden diese Planungsbestandteile zeitgleich zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen des Erlasses durch den Kanton wird der Gemeinderat im Hinblick auf die öffentliche Auflage zum Mitbericht eingeladen.

F. Beurteilung Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau hat die Planungsarbeiten intensiv begleitet. Die Anliegen aus der gemeindeinternen Vernehmlassung wurden in den Unterlagen berücksichtigt und umgesetzt. Die vom Richtprojekt erfüllten wesentlichen Vorzüge gemäss §32 PBG werden im ordentlichen Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Abteilung Planung / Bau beantragt dem Gemeinderat, den Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse, die Aufhebung des Zusatzplans des Quartiergestaltungsplans «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd», die Teilrevision des Quartiergestaltungsplans Marktgasse / Falkenweg sowie die Revision der kommunalen Baulinien entlang der Rigistrasse zuhanden der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

G. Beurteilung Planungskommission

An der Sitzung der Planungskommission vom 26. Januar 2023 wurde dem Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse zusammen mit der Aufhebung des Zusatzplans «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd», der Teilrevision des Quartiergestaltungsplans Marktgasse / Falkenweg sowie der Revision der kommunalen Baulinien entlang der Rigistrasse einstimmig zuhanden des Gemeinderates zur Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung zugestimmt.

H. Planungsunterlagen

Folgende verbindliche Planungsunterlagen werden zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet:

- Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse, Massstab 1:500 vom 10. Januar 2023
- Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg», Massstab 1:500 vom 27. Oktober 2022
- Aufhebung Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd, Massstab 1:500 vom 27. Oktober 2022
- Baulinienplan Revision kommunale Baulinie Rigistrasse, Massstab 1:500 vom 10. Januar 2023

Zudem werden weitere, orientierende Unterlagen dem Kanton eingereicht.

I. Weiteres Vorgehen

Falls im Rahmen der Vorprüfung wesentliche Vorbehalte geäussert werden, werden die Planungsunterlagen in diesem Sinne nochmals überprüft und ggf. angepasst. Anschliessend erfolgt die öffentliche Auflage. Nach Bearbeitung allfälliger Einwendungen wird die Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse wird zusammen mit der Teilrevision des Quartiergestaltungsplans Marktgasse / Falkenweg, der Aufhebung des Zusatzplans «Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd» sowie der Revision der kommunalen Baulinien entlang der Rigistrasse zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Baudirektion wird ersucht, die Vorprüfung vorzunehmen.

Mitteilung an (mit allen Beilagen):

- Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug (verbindliche Beilagen 5-fach, mit der Bitte um Retournierung von drei unterzeichneten Exemplaren, orientierende Beilagen 1-fach)

Mitteilung an (ohne Beilagen):

- martin lenz AG, Langgasse 47b, 6340 Baar
- KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
- Mitglieder der Planungskommission
- Planung / Bau (A)

Verbindliche Beilagen:

- Bebauungsplan Marktgasse / Rigistrasse, Massstab 1:500 vom 10. Januar 2023
- Teilrevision Quartiergestaltungsplan «Marktgasse / Falkenweg», Massstab 1:500 vom 27. Oktober 2022
- Aufhebung Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg Revision Marktgasse Süd, Massstab 1:500 vom 27. Oktober 2022
- Baulinienplan Revision kommunale Baulinie Rigistrasse, Massstab 1:500 vom 10. Januar 2023

Orientierende Beilagen:

- Planungsbericht vom 10. Januar 2023
- Richtprojekt Bebauungsplan Marktgasse – Rigistrasse vom 18. Mai 2022
- Richtprojekt Situation Bebauungsplan, Massstab 1:200 vom 18. Mai 2022
- Mitwirkung zum Richtprojekt Marktgasse-Rigistrasse, Mitwirkungsbericht vom 13. Mai 2022
- Baulinienplan GS 147 und 148 Marktgasse, Massstab 1:500 vom 10. Januar 2023
- Revision Kantonale Baulinie, Kantonale Arkadenbaulinie und Kantonale Spezialbaulinie Marktgasse-Rigistrasse (GS Nrn. 147 und 148), Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. Januar 2023
- Regenwasser-Management vom 8. August 2022
- Baugrunduntersuchung vom 17. März 2022
- Lärmgutachten vom 18. März 2022

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: - 9. MRZ. 2023