
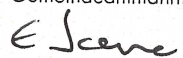





GEMEINDE BIRMENSTORF (AG) ENTWICKLUNGSRICHTPLAN DORFZENTRUM

29. Februar 2016

GEMEINDE BIRMENSTORF 	
GENEHMIGT	
14. Nov. 2016	
Gemeindeammann:	Gemeindegemeinderat:
	

Auftraggeber

Gemeinde Birmenstorf
Badenerstrasse 25
5413 Birmenstorf

Bearbeitung

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich
Tel +41 (0)44 245 46 09
www.wetering.ch

Bearbeitende:
Han van de Wetering
Christoph Stahel

Titelblatt

Modell Richtkonzept

EINLEITUNG

Ausgangslage und Zielsetzung

Birmenstorf ist Teil der Region Baden-Brugg, liegt jedoch abseits der wichtigen Entwicklungsachsen. Die dörflichen Strukturen sind intakt, die landschaftliche Lage und Südwestorientierung machen Birmenstorf zu einem attraktiven Wohnort. Das Dorf wird aber stark von der Kantonsstrasse Brugg – Autobahn (~DTV 15'000) dominiert. Sie beschränkt nicht nur die Lebensqualität, sondern erschwert auch die Entwicklung des Zentrums. Deshalb wurde im Rahmen der Zentrumsplanung Birmenstorf von März 2014 – April 2015 für das Zentrum und den Strassenkorridor eine ortsbauliche Machbarkeitsstudie (Richtkonzept) samt Leitlinien erarbeitet und in einem Bericht zusammengefasst (Abschlussdokumentation 30.4.2015).

In dem vorliegenden Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum werden die städtebaulichen Leitlinien spezifiziert und als erläuternden Teil zur Nutzungsplanung dargestellt.

Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Entwicklungsrichtplans Dorfzentrum standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Resultate der Zentrumsplanung Birmenstorf (Abschlussdokumentation 30.4.2015)
- Bauzonenplanentwurf (Arcoplan 7.12.2015)

Zweck und Inhalt des Entwicklungsrichtplans

Der Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum ist eine raumplanerische Interpretation des Richtkonzeptes, welcher die räumlichen Qualitäten mittels städtebaulichen Leitlinien festlegt. Er bildet ein behördenverbindliches Instrument für die Steuerung der baulichen Entwicklung des Zentrums. Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan können gemäss § 3 BNO Gestaltungspläne, welche von den Einpassungsbestimmungen der BNO abweichen, zugelassen werden.

Anwendung Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum

Der Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum wird bei der einzelfallweisen Behandlung von Baugesuchen beigezogen, um die Anordnung von Gebäuden und die Gestaltung von Freiräumen sowie die Erschliessung aus einem grösseren Zusammenhang heraus beurteilen zu können. Er bildet die Grundlage, um abschätzen zu können, ob eine gesamtheitliche Planung über die Parzellengrenzen hinweg nötig ist.

Gesetzliche Grundlage BNO

In § 4 nBNO wird folgendes festgelegt:

Abs. 1: Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer besseren Gesamtlösung beiträgt.

Abs. 2: Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Perimeters Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum kann der Gemeinderat gestützt auf einen kommunalen Richtplan gemäss § 5 BNO im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 21 BauG abweichende Bestimmungen gegenüber den Einpassungsbestimmungen der BNO zulassen und eine Aufhebung von Gebäuden mit Volumenschutz zugestehen.

Bezüglich der Dachformen sind keine Abweichungen gestattet. Gestaltungspläne müssen mindestens funktional und räumlich zusammenhängende Teilgebiete beinhalten. Der Entwicklungsrichtplan gemäss § 5 BNO hat die wesentlichen Strukturelemente der Überbauung, der Erschliessung und Freiraumgestaltung zu enthalten.

RICHKONZEPT ZENTRUMSPLANUNG BIRMENSTORF



Machbarkeitsstudie Zentrumsplanung (Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH)

Synergien Verkehr - Siedlung

Mit dem Richtkonzept wird das Dorfzentrum im Bereich der Hauptstrasse gestärkt. Die Ortsdurchfahrt wird siedlungsverträglicher gestaltet und durch die bauliche Fassung des Strassenraums soll die Reduktion der effektiv gefahrenen Geschwindigkeiten (Tempo 50 signalisiert, Tempo 40 angestrebt) erreicht werden. Somit soll die Trennwirkung der Hauptstrasse reduziert, die Bedingungen für den Langsamverkehr verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Da die Verkehrsströme als potentielle „Kunden“ betrachtet werden, wird durch die Verlangsamung des Verkehrs und die zusätzlichen städtebaulichen Interventionen die Wahrnehmbarkeit der Nutzungen verbessert. Mit der Anordnung von Parkplätzen im Strassenraum können die gewonnenen Synergien zwischen Verkehr und Siedlung genutzt und gefördert werden.

Historische Strukturen als Identitätsträger

Die auf Basis des Etters gewachsene Grundstruktur soll wieder wahrnehmbar gemacht werden. Dafür wird insbesondere der Abschnitt Postplatz – Dorfplatz aufgewertet und verdichtet.

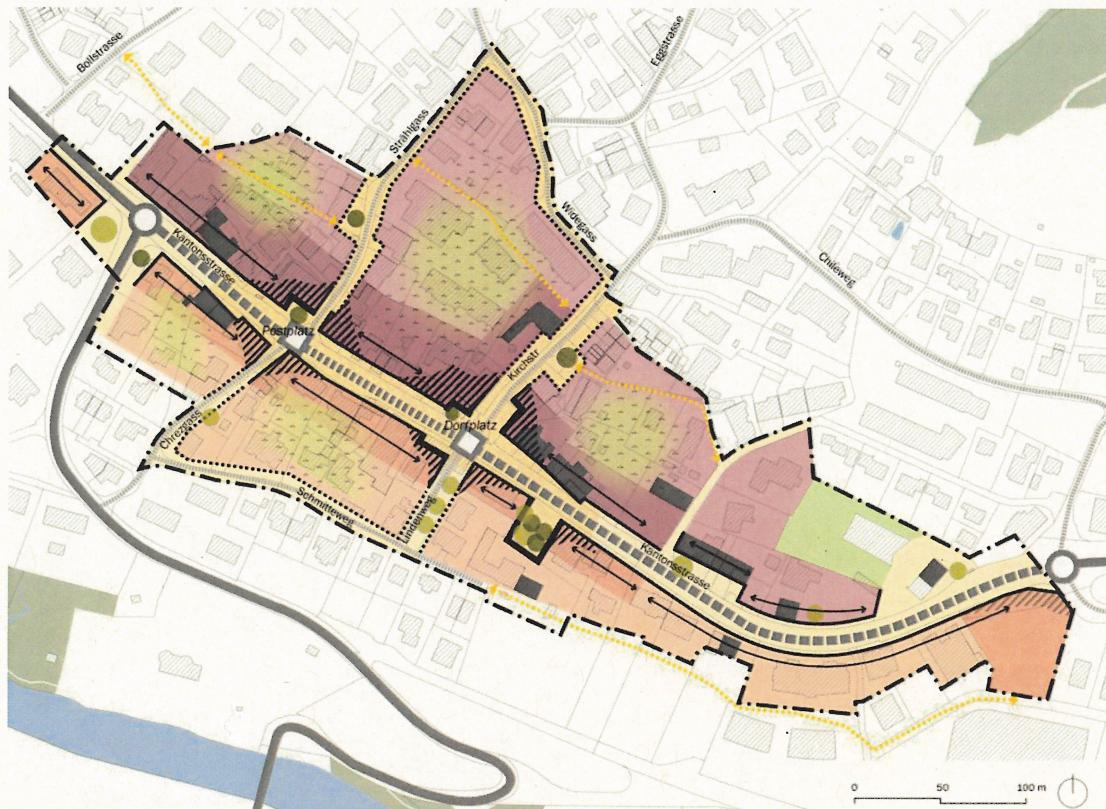
Die historisch traufständische Anordnung der Bauten zur Strasse wird fortgeführt. Dadurch wird die Offenheit des Strassenraumes betont. Dies ermöglicht eine Erhöhung der Geschosszahl in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse. Somit werden Verdichtungsmöglichkeiten unter Erhalt der Identität der Gemeinde geschaffen.

Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds im Zentrum


















Die bessere Raumbildung der Kantonsstrasse, die klare Adressbildung und die leichte bauliche Akzentuierung der Strassenecken stärken den öffentlichen Raum. Zudem können durch die Setzung der Bauten direkt an der Strasse die dahinterliegenden Dorfwiesen von Lärmimmissionen abgeschirmt werden und der Erhalt respektive die Entstehung von neuen Dorfwiesen werden gefördert. Diese Dorfwiesen tragen zur Innerendurchgrünung der Gemeinde und somit zur Attraktivität als Wohnort bei.

Das Konzept zeigt wie eine Verdichtung um 25% unter Erhalt des dörflichen Charakters möglich ist und gleichzeitig die Lebensqualität im gesamten Raum verbessert werden kann.

ENTWICKLUNGSRICHTPLAN DORFZENTRUM



Situationsplan Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum (Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH)

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimeter Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum |  | Gebäude mit Substanzschutz |
|  | Baubereich Nord 1. Bautiefe; Mischnutzung
3 Vollgeschosse + 1 DG |  | Prioritärer Standort für publikumsorientierte
Erdgeschossnutzungen (Lage schematisch) |
|  | Baubereich Nord 2. Bautiefe; Mischnutzung
2 Vollgeschosse + 1 DG |  | Öffentlicher Platzbereich,
Platzgestaltung Fassade zu Fassade |
|  | Baubereich Süd 1. Bautiefe; Mischnutzung,
3 Vollgeschosse + 1 DG |  | Attraktiver Strassenraum |
|  | Baubereich Süd 2. Bautiefe; Wohnnutzung,
2 Vollgeschosse + 1 DG |  | Dorfwiese (Lage schematisch) |
|  | Firstrichtung |  | Öffentliche Freifläche (Zirkuswiese) |
|  | Übergeordnete Gestaltungsbaulinie,
raumbildende Fassade (offene Bauweise) |  | Bestehende markante Bäume |
|  | Untergeordnete Gestaltungsbaulinie (offene Bauweise) |  | Neue Bäume |
|  | Gestaltungsbaulinie Strassenecke (Lage schematisch) | | |

Baubereich Nord 1. Bautiefe

Im Baubereich Nord 1. Bautiefe wird eine offene Bebauungsform, welche sich in das Ortsbild eingliedert angestrebt. Es ist eine angemessene Nutzungsdurchmischung (Wohnen, mässig störende Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, Einkaufsnutzungen) erwünscht. Zur Sicherung einer räumlichen Durchlässigkeit ist eine max. Gebäudelänge von 25 Meter definiert. Es sind 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss zulässig. Bei Gebäuden mit Substanzschutz gilt diese Bestimmung nicht.

Baubereich Nord 2. Bautiefe

Im Baubereich Nord 2. Bautiefe wird eine offene Bebauungsform, welche sich in das Ortsbild eingliedert angestrebt. Der Baubereich dient dem Wohnen. Vereinzelt sind nicht störende Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen möglich. Zur Sicherung einer räumlichen Durchlässigkeit ist eine max. Gebäudelänge von 25 Meter definiert. Es sind 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss zulässig.

Baubereich Süd 1. Bautiefe

Im Baubereich Süd 1. Bautiefe wird eine offene Bebauungsform, welche sich in das Ortsbild eingliedert angestrebt. Der Baubereich dient dem Wohnen. Vereinzelt sind nicht störende Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen möglich. Zur Sicherung einer räumlichen Durchlässigkeit ist eine max. Gebäudelänge von 25 Meter definiert. Es sind 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss zulässig. Bei Gebäuden mit Substanzschutz gilt diese Bestimmung nicht.

Baubereich Süd 2. Bautiefe

Im Baubereich Süd 2. Bautiefe wird eine offene Bebauungsform, welche sich in das Ortsbild eingliedert angestrebt. Der Baubereich dient ausschliesslich dem Wohnen. Zur Sicherung einer räumlichen Durchlässigkeit ist eine max. Gebäudelänge von 25 Meter definiert. Es sind 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss zulässig.

Dachgestaltung und Ausrichtung

Die historisch traufständige Anordnung der Bauten zur Strasse muss fortgeführt werden. Es sind ausschliesslich Giebeldächer zu erstellen.

Übergeordnete Gestaltungsbaulinie

Entlang der Kantonsstrasse wird eine übergeordnete Gestaltungsbaulinie festgelegt. Sie hat die Funktion einer Pflichtbaulinie, das bedeutet das Bauen auf diese Fassadenflucht ist vorzusehen. Geringfügige Vor- und Rücksprünge sowie kleinteilige Gebäudestrukturen sind möglich. Es ist eine offene raumbildende Fassade, die sich zum Strassenraum orientiert zu erstellen.

Untergeordnete Gestaltungsbaulinie

Entlang der Kirchstrasse / Strählgass / Wiedegass / Lindenweg / Schmitteweg / Chrezgass wird eine untergeordnete Gestaltungsbaulinie festgelegt. Sie hat die Funktion einer Pflichtbaulinie.

Gestaltungsbaulinie «Strassenecke»

Mit der Gestaltungsbaulinie «Strassenecke» entstehen Vorbereiche im Umfeld des Post- und Dorfplatzes. Diese Gestaltungsbaulinien sind schematisch. Die genaue Lage ist nicht abschliessend durch den Entwicklungsrichtplan definiert.

Gebäude mit Substanzschutz

Die bezeichneten Gebäude sind in ihrer Substanz geschützt gemäss § 22 BNO.

Prioritärer Standort für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen werden prioritär um den Post- und Dorfplatz konzentriert.

Öffentlicher Platzbereich

Der öffentliche Platzbereich ist mit einem einheitlichen Bodenbelag von Fassade zu Fassade zu gestalten. Der Platzbereich weist eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf. Die Verkehrsflächen sind gestalterisch in den Bereich zu integrieren.

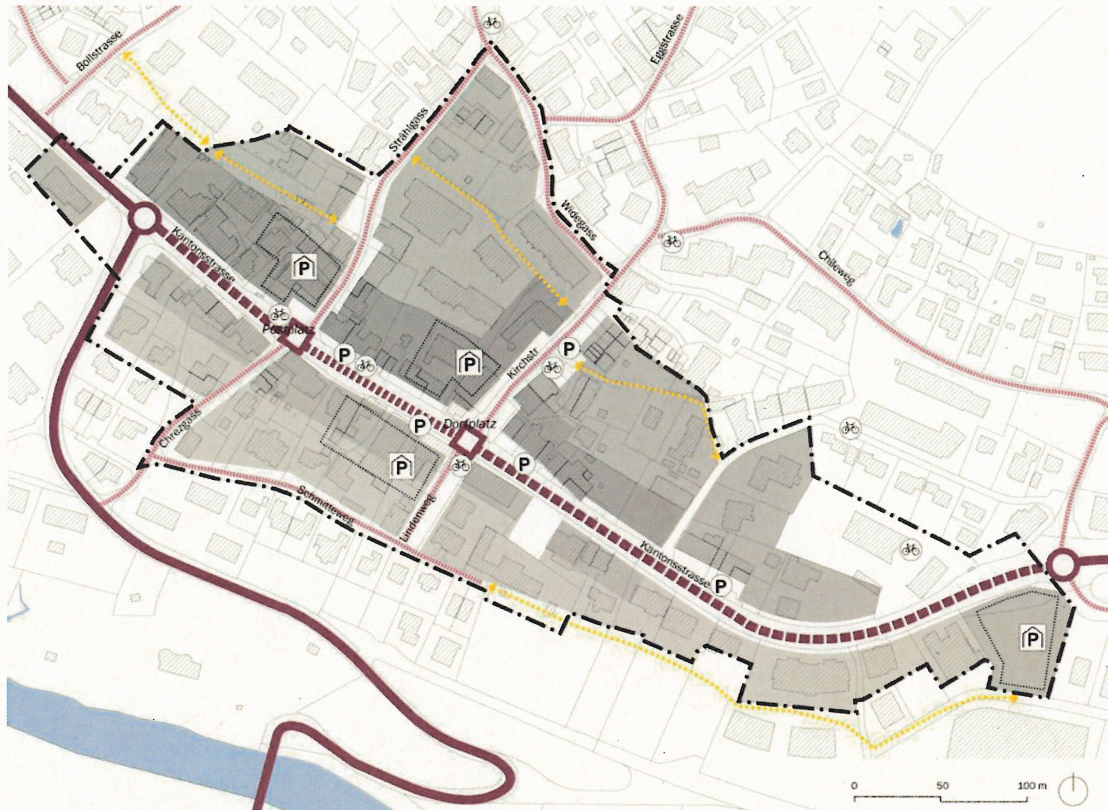
Attraktiver Strassenraum

Der Strassenraum wird zu einem attraktiven Verbindungs- und Begegnungsraum mit ausreichend Platz für Fussgänger aufgewertet.

Dorfwiesen

Es werden fünf Standorte für Dorfwiesen ausgeschieden. Diese können sowohl privat als auch öffentlich zugänglich sein. Zwingend ist jedoch die Durchwegung mit einem öffentlichen Fussweg.

VERKEHRSREGIME



Erschliessungsplan (Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH)

- Hauptstrasse, T 50
- Hauptstrasse, Kernfahrbahn
T 50 signalisiert, T 40 - 50 angestrebt
- Hauptstrasse, Mischverkehr,
T 50 signalisiert, T 30 - 40 angestrebt
- Sammel- oder Quartierstrassen, T 30
- Umgestaltung Knotenbereich, Mittelstreifen
- Fussverkehrsverbindung (Lage schematisch)
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Parkplätze im Strassenraum
- Quartiergarage, möglicher Standort

Hauptstrasse, T 50

Der bestehende Strassenquerschnitt bleibt erhalten. Die Situation für Fussgänger wird verbessert.

Hauptstrasse, Kernfahrbahn

Die bestehende Kernfahrbahn bleibt erhalten. Die Situation für Fussgänger wird verbessert.

Hauptstrasse, Mischverkehr

Im Zentrumsabschnitt zwischen Post- und Dorfplatz wird der bestehende Querschnitt redimensioniert und zu einem Mischverkehrsabschnitt umgestaltet. Es wird eine siedlungsorientierte Gestaltung mit einem Versatz von 3-4 cm zwischen Trottoir und Fahrbahn angestrebt.

Sammel- und Quartierstrassen

Die Sammel- und Quartierstrassen sind heute bereits siedlungsorientiert gestaltet und teils als Tempo 30 Zonen signalisiert, wo dies noch nicht der Fall ist, wäre eine Verkehrsregimeänderung anzustreben.

Umgestaltung Knoten

Die Knoten Kantonsstrasse / Kirchstrasse und Kantonsstrasse / Strählgass werden redimensioniert und mit einem Mittelstreifen neu organisiert. Der Mittelstreifen vereinfacht das Abbiegen, gleichzeitig ist ein sicheres Queren für Fussgänger in zwei Stufen möglich.

Fussverkehrsverbindungen

Parallel zur Kantonstrasse sollen ruhige grüne Fussverkehrsverbindungen entstehen, welche sich mit den angrenzenden Landschaftsräumen vernetzen.

Veloabstellplätze

Verteilt im Planungsgebiet werden im Strassenraum Veloabstellplätze angeordnet.

Parkplätze im Strassenraum

Verteilt im Planungsgebiet werden im Strassenraum Parkplätze angeordnet.

Quartiergarage

Es sind innerhalb des Perimeters Bereiche für Quartiergaragen ausgeschieden. An diesen Standorten können Parkieranlagen für allfällige Zentrumsüberbauungen mit grösseren Einkaufsnutzungen erstellt werden.