

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 3. Mai 2022

G.4.6.2

Planung / Bau

Neuer Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», Teilrevision Zonenplan und Bauordnung, Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»

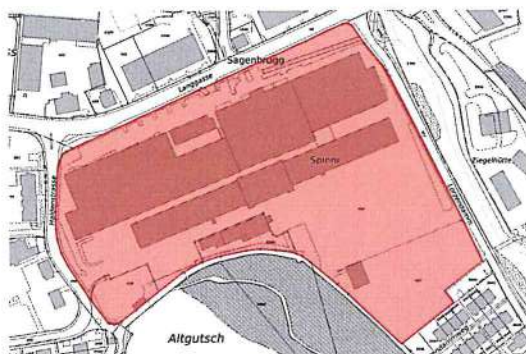
Verabschiedung für die Kantonale Vorprüfung

A. Ausgangslage

Im Jahr 2018 führte die Patrimonium Anlagestiftung über drei Grundstücke im Gebiet der historischen Spinnerei ein Studienverfahren durch. Damit wurde die zukünftige bauliche Entwicklung, die Umnutzung und Neugliederung des heute teilweise bereits überbauten Gebiets geklärt. Als Siegerprojekt ging jenes der lilin architekten sia GmbH sowie von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH hervor. Mit Vorentscheid des Gemeinderates vom 2. März 2020 wurde das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet. Das Siegerprojekt wurde anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, welchem am 26. August 2021 durch die Planungskommission und am 30. November 2021 durch den Gemeinderat als Grundlage für den Bebauungsplan zugestimmt wurde. Die Umsetzung des Projekts erfordert die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans, eine Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung, die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Gemeinde sowie die Festlegung einer Spezialbaulinie entlang des Mülibachkanals durch den Kanton.

B. Ordentlicher Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze»

Das Planungsareal befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Baar Dorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke GS Nrn. 424, 428 und 3398. Der Perimeter umfasst eine Fläche von 49'341 m². Nicht mehr Bestandteil des neuen Bebauungsplans ist das Grundstück GS Nr. 3540, da dieses funktional zu den Höllhäusern gehört.



Geltungsbereich ordentlicher Bebauungsplan
«Spinnerei an der Lorze»

Der Geltungsbereich ist heute im Zonenplan der Arbeitszone AD zugeteilt. Zudem ist der Bereich des Areals mit den historischen Gebäuden der Spinnerei mit der Ortsbildschutzzzone überlagert. Entlang der Lorze bestehen rechtskräftige Gewässerbaulinien und entlang dem Altgutsch Waldabstandslinien, welche es bei der Planung zu berücksichtigen gilt. Entlang der Langgasse bestehen zudem Strassenbaulinien, welche durch die Planung ebenfalls einzuhalten sind.

Bestandteile

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan und den Bestimmungen zusammen. Der dazugehörige Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist unverbindlich und hat nur erläuternden Charakter.

Bauten und Anlagen

Das vom Gemeinderat verabschiedete Richtprojekt wird in den Bestimmungen des Bebauungsplans für die Beurteilung von Baugesuchen als wegleitend deklariert. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass die schützenswerten und geschützten Gebäude als wichtige Zeitzeugen erhalten bleiben. Den neuen Gebäuden wurde wo möglich ein angemessener Projektierungsspielraum bei der Festlegung der sechs Baubereiche (A1, A2, B, C, D, E) eingeräumt. Die pro Baubereich maximal zulässige Gebäudehöhe, die Nutzweise, die Gestaltung sowie die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) sind im Bebauungsplan festgelegt. Insgesamt darf eine maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 56'000 m² realisiert werden, was einer maximalen AZ von ca. 1.15 entspricht. Davon müssen auf mindestens 5'500 m² preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Für konventionelle Wohnnutzungen dürfen maximal 29'000 m² genutzt werden. Zudem sind zusätzlich maximal 6'500 m² für altersgerechte Wohnungen erlaubt. Die maximal zulässigen 6'500 m² für Hotel-/ Longstay können dem Gewerbeanteil angerechnet werden. Des Weiteren sind Verkaufsnutzungen, Dienstleistungs- und nicht störende / mässig störende Gewerbebetriebe sowie Gastronomiebetriebe zulässig. Ausserhalb der Baubereiche dürfen lediglich unterirdische Bauten und einzelne gut gestaltete Kleinbauten (z.B. gedeckte Veloabstellplätze) erstellt werden.



Situationsplan Baubereiche A-E

Freiraum

Im Bebauungsplan sind die Abgrenzungen der Freiflächen, der Erschliessungsflächen, der Plätze, der Nord-/Werkgasse, der Randzonen und des durch die WWZ befahrbaren Bereichs schematisch festgelegt. Die im Plan bezeichneten Freiraumelemente sind öffentlich zugänglich und haben dem Prinzip der klimaangepassten Freiraumgestaltung zu entsprechen (Versickerung, Beschattung etc.). Der jeweilige anzustrebende Charakter der Freiraumelemente ist in den Bestimmungen festgelegt. Die Bepflanzung des Aussenraums hat mit standortgerechten und alterungsfähigen Bäumen zu erfolgen. Diese sind im Plan schematisch dargestellt.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Haldenstrasse und via Lorzendamm. Im Endausbau sind insgesamt max. 499 Parkplätze zulässig. Davon dürfen max. 7 oberirdische Abstellplätze für den Güterumschlag und Mobility-Parkplätze sowie für Menschen mit Behinderung erstellt werden. Das Areal darf ausschliesslich für den Materialumschlag sowie teilweise durch die Fahrzeuge der WWZ befahren werden. Das Areal soll eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr aufweisen, was mit Dienstbarkeiten zu sichern ist. Die Lagen der Unterflurcontainer und der Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Plan schematisch bezeichnet.

C. Aufhebung bestehender Bebauungsplan

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» vom 28. April 2011 wird im selben Verfahren aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

D. Anpassung Nutzungsplanung

Das Spinnerei-Areal befindet sich heute in der Arbeitszone AD. Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig neben dem Arbeiten auch Wohnnutzungen. Damit dieses Vorhaben planungsrechtlich umgesetzt werden kann, muss die Nutzungsplanung entsprechend teilrevidiert werden. Der Bebauungsplan-Perimeter soll daher in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften überführt werden. Dieser Zonentyp besitzt im Vergleich zu einer konventionellen Mischzone den Vorteil, dass in der Bauordnung arealspezifische, besondere Regelungen getroffen und so eine qualitätsorientierte Bebauung und Verdichtung gesichert werden kann. Im dazugehörigen Bauordnungs-Artikel (§36 lit. d Bauordnung) wird festgelegt, dass die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Spinnerei an der Lorze» eine auf das historisch bedeutsame Industrieensemble abgestimmte bauliche Entwicklung bezweckt. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Empfindlichkeitsstufe ES III). Ausserdem wird eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Die rechtskräftige, überlagernde Ortsbildschutzzone bleibt unverändert bestehen.

Gleichzeitig wird im Zonenplan der Gewässerraum der Lorze gemäss Richtplanauftrag mittels überlagernder Zone festgelegt. Dieser ist deckungsgleich mit den im Zusammenhang der Lorzenaufweitung (2012) festgelegten Gewässerbaulinien und löst die bis zur Festlegung geltenden, bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen ab. Dadurch wird die notwendige Rechtssicherheit erlangt. Im dazugehörigen

Bauordnungs-Artikel (§43 lit. a Bauordnung) wird entsprechend ergänzt, dass innerhalb des Gewässerraums die Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten.

E. Spezialbaulinien

Im Gegensatz zur Lorze handelt es sich beim Mülibachkanal um ein künstlich angelegtes Kleingewässer ohne Hochwassergefährdung und von untergeordnetem ökologischem Stellenwert. Zudem ist der Kanal im ISOS als historischer Zeitzeuge aufgeführt. Daher wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet und die zur Erhaltung des Kanals notwendige Raumsicherung mittels Festlegung von kantonalen Spezialbaulinien erlangt. Die Spezialbaulinien sind deckungsgleich mit den Aussenkanten der bestehenden Stützmauern des Kanals und sichern lediglich die Offenlegung und den Fortbestand des Mülibachkanals in seiner heutigen Dimensionierung.

Da es sich um eine kantonale Raumsicherung handelt, ist diese Festlegung nicht Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses. Um eine parallele Koordination mit dem übrigen Verfahren zu ermöglichen, wird dieser Planungsbestandteil 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 Planarbeiten 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 «Spinnerei an der Lorze» sowie die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung zuhanden der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

G. Beurteilung Planungskommission

An der Sitzung der Planungskommission vom 14. April 2022 wurde dem Bebauungsplan, der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans einstimmig zuhanden des Gemeinderates und zur Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung zugestimmt.

H. Planungsunterlagen

Folgende verbindliche Planungsunterlagen werden zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet:

- Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», Massstab 1:500 vom 21. März 2022
- Teilrevision Zonenplan, Massstab 1:3500, vom 21. März 2022
- Teilrevision Bauordnung vom 21. März 2022
- Aufhebung Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» (von der Baudirektion genehmigt am 28. April 2011)

Zudem werden weitere, orientierende Unterlagen dem Kanton eingereicht.

I. Weiteres Vorgehen

Falls im Rahmen der Vorprüfung wesentliche Vorbehalte geäussert werden, werden der Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» und die Teilrevision der Nutzungsplanung in diesem Sinne überprüft und ggf. angepasst. Anschliessend erfolgt die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen. Nach Bearbeitung allfälliger Einwendungen wird der Bebauungsplan, die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch den Gemeinderat zu Händen der Urnenabstimmung verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» wird zusammen mit der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans zuhänden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Baudirektion wird ersucht, die Vorprüfung vorzunehmen.
3. Mitteilung an (mit allen Beilagen):
 - Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug (verbindliche Beilagen 6-fach, mit der Bitte um Retournierung von drei unterzeichneten Exemplaren, orientierende Beilagen 1-fach)

Mitteilung an (ohne Beilagen):

- Patrimonium Anlagestiftung AG, Chemin des Lentillières 15, 1023 Crissier
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- ilin architekten sia gmbh, Schöntalstrasse 21, 8004 Zürich
- Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Hardstrasse 81, 8004 Zürich
- Mitglieder der Planungskommission
- Planung / Bau (A)

Verbindliche Beilagen:

- Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze», Massstab 1:500 vom 21. März 2022
- Teilrevision Zonenplan, Massstab 1:3500, vom 21. März 2022
- Teilrevision Bauordnung vom 21. März 2022
- Aufhebung Bebauungsplan «Spinnerei an der Lorze» (von der Baudirektion genehmigt am 28. April 2011)

Orientierende Beilagen:

- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 21. März 2022
- Richtprojekt Städtebau / Architektur und Umgebung vom Oktober 2021
- Baulinienplan (Spezialbaulinie Mülibach), Massstab 1:500 vom 24. Januar 2022
- Bericht (Spezialbaulinie Mülibach) gemäss Art. 47 RPV vom 1. Februar 2022
- Kurzbericht Altlastenkataster vom 10. Dezember 2021
- Kurzbericht Hochwasser / Grundwasser vom 10. Dezember 2021
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm vom 10. Dezember 2021
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 16. März 2022
- Verkehrstechnische Prüfungen Erschliessung (Plan, Massstab 1:500) vom 10. Dezember 2021
- Verkehrsgutachten Teiländerung Bebauungsplan (Bericht) vom 16. März 2022

Gemeinderat Baar

Walter Lipp
Gemeindepräsident

Andrea Bertolosi
Gemeindeschreiberin

Versand: 12. MAI 2022