

sa_partners
Gemeinde Berikon
Entwicklungs-
richtplan
Kernzone
Welschloh

Entwicklungsrichtplan zur baulichen
Entwicklung der Kernzone Welschloh

Auftraggeberin

Gemeinde Berikon
Bahnhofstrasse 69
8965 Berikon

Begleitung

Daniel Roos,
Leiter Abteilung Planung und Bau
Gemeinde Berikon

Petra Oggenfuss,
Gemeinderätin Berikon
(ab Januar 2023)

Stefan Bossard,
Gemeindeammann Berikon
(bis Dezember 2019)

Stephan Haag,
Gemeinderat Berikon
(bis Dezember 2019)

Jürg Frey,
Kreisplaner DBVU Kanton Aargau
(März bis November 2017)

Maria Luisa Ibanez,
Siedlungsentwicklung und
Ortsbild DBVU Kanton Aargau
(März bis November 2017)

Bearbeitung

sa_partners GmbH
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
+41 44 515 25 20
info@sapartners.ch

Thomas Kovári,
Dr. sc. ETH dipl. Arch. ETH/SIA

Angela Wiest,
M.Sc. ETH in Architektur

Beat Lattmann,
B.Sc. FHO in Raumplanung

Joel Bernet,
B.Sc. FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	9
1.1	Anlass	9
1.2	Der Entwicklungsrichtplan	10
2	Orientierungsinhalt und Erläuterungen	12
3	Grundsätze und Anweisungen	14
4	Örtliche Festsetzungen	19
5	Zusammenhänge und Abhängigkeiten	21
6	Nachgelagertes Verfahren	23

Vorbemerkung

Die behördenverbindlichen Inhalte des Entwicklungsrichtplans sind im vorliegenden Richtplantext grau hinterlegt.

Die im vorliegenden Dokument gewählten Bezeichnungen von Teilgebieten, Plätzen etc. sind nicht Teil des verbindlichen Inhalts und im Sinne von Arbeitstiteln aufzufassen.

Anhangsverzeichnis

1. Richtplankarte
2. Vision Städtebau und Freiraum
(Auszug städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh)
3. Freiraumkonzept und Umsetzungsvorschlag
(Auszug Masterplan Freiraum Kernzone Welschloh)
4. Zielbild verkehrliche Erschliessung
(Auszug städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh)

1 Einleitung

1.1 Anlass

Zentrumsentwicklung
Mutschellen

Im Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen soll an gut erschlossener Lage das neue, gemeindeübergreifende Zentrum Mutschellen entstehen. Das attraktive, belebte und durchmischte Zentrum soll als Begegnungsort dienen und sich durch eindruckliche Hochbauten, attraktive öffentliche Räume, publikumsorientierte Nutzungen und ein diversifiziertes Wohnraumangebot auszeichnen. Die Grundlage für eine qualitative und abgestimmte Zentrumsentwicklung bildet insbesondere der behördenverbindliche regionale Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen (sa_partners, 2016).

Gegenwärtig wird die Zentrumsentwicklung Mutschellen bereits durch eine Vielzahl laufender Planungen und Projekte umgesetzt (z. B. Arealentwicklungen, verkehrliche Neuorganisation und Sofortmassnahmen Mutschellenknoten, Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen, Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen). Einer koordinierten Umsetzung kommt deshalb eine grosse Bedeutung zu.

Abstimmung laufende
BNO Teilrevision

Die Gemeinde Berikon befindet sich aktuell in einem Teilrevisionsprozess der Bau- und Zonenordnung. Diese Teilüberarbeitung findet parallel zur Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans Kernzone Welschloh statt. Die Inhalte der Bau- und Zonenordnung sind auf den Entwicklungsrichtplan abzustimmen.

Im Rahmen dieser Teilrevision soll unter anderem eine Anpassung der Bauzonen der in der Gemeinde Berikon stattfinden. Es wird angestrebt, die rechtskräftigen Kernzonen (insb. «Kernzone Welschloh») in Zentrumszonen («Zentrumszone Welschloh») umzubenennen und die entsprechenden Zonenvorschriften anzupassen. Dieser Entwicklungsrichtplan stützt sich auf die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon (Stand 7. Mai 2015). Folglich wird in diesem Entwicklungsrichtplan die Zonenbezeichnungen «Kernzone Welschloh» verwendet. Vorbehalten allfälligen dem widersprechenden Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung ist damit immer auch die neue Zonenbezeichnung «Zentrumszone Welschloh» gemeint.

Stellenwert Kernzone
Welschloh

Der kantonale Richtplan vom 24. März 2015 legt auf dem Mutschellen einen Wohnschwerpunkt fest (WSP Nr. 2; Mutschellenknoten; Berikon / Rudolfstetten-Friedlisberg / Widen), die kommunale Bau- und Nutzungsordnung der regionale Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen eine Gestaltungsplanpflicht für das Areal «Kernzone Welschloh» resp. die «Zentrumszone Welschloh» in der Gemeinde Berikon. Eine geordnete und qualitative Entwicklung des Areals als Teil des neuen Zentrums Mutschellen ist deshalb von grossem kommunalen und übergeordneten Interesse.

Mehrstufiger
Planungsprozess

Die Gemeinde Berikon beabsichtigt, in einem mehrstufigen und breit abgestützten Planungsprozess unter Begleitung des Büros sa_partners eine adäquate Grundlage für eine koordinierte und qualitative Entwicklung der Kernzone Welschloh mit der Möglichkeit für Teilgestaltungspläne zu schaffen.

In einer ersten Phase wurden eine Bedürfnisanalyse durchgeführt und die Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung festgelegt. In der zweiten Phase wurde in einem interdisziplinären Team und unter Beizug der Schlüsselakteure die «Städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh» ausgearbeitet. Sie zeigt mögliche Lösungen für die strategische räumliche Gesamtentwicklung

des Areals auf. Im Zentrum der städtebaulichen Entwicklungsstudie stand der Abgleich der öffentlichen Interessen und privaten Anliegen der Grundeigentümer, welcher in Form eines Echoraums während zwei Workshops realisiert wurde.

Auf dem Mutschellen soll im Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen ein überkommunales Zentrum entstehen. Zu diesem Zweck wurden im Anschluss an die städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh gemeindeübergreifend das Mobilitätskonzept Zentrumszone Mutschellen (TEAMverkehr.zug, 2021) und der Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen (Heinrich Landschaftsarchitektur, 2021) erarbeitet (vgl. Kapitel 5, Zusammenhänge und Abhängigkeiten).

Die wichtigsten Eckwerte der städtebaulichen Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh, des Masterplans Freiraum Zentrum Mutschellen sowie des Mobilitätskonzeptes Zentrumsentwicklung Mutschellen werden zur Sicherstellung einer koordinierten und qualitativen Entwicklung im vorliegenden Entwicklungsrichtplan behördenverbindlich verankert.

Abstimmung Entflechtung Mutschellenknoten

Im Jahr 2017 wurde der Prozess zur Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans Kernzone Welschloh gestartet. Ursprünglich war vorgesehen, den Entwicklungsrichtplan an das kantonale Strassenbauprojekt zur Entflechtung des Mutschellenknotens anzupassen. Die Arbeiten am Entwicklungsrichtplan wurden deshalb im Jahr 2019 vorübergehend sistiert. Da für die langfristige Umgestaltung des Mutschellenknotens noch keine Lösung gefunden werden konnte, die qualitätsvolle bauliche Entwicklung des Zentrums Welschloh aber weiter vorangetrieben werden soll, hat der Gemeinderat beschlossen, den Entwicklungsrichtplan auf der Basis der bestehenden Planungsgrundlagen fertigzustellen und zu verabschieden.

Grundlagen

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

- Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen vom 22. Oktober 2021;
- Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 19. Oktober 2021;
- Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Berikon (vom 7. Mai 2015, genehmigt am 04. November 2015) & Entwurf Television Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Berikon (Stand 16. Januar 2023);
- Städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh, Schlussbericht vom 20. Juli 2018;
- Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06. April 2016;
- Kantonaler Richtplan des Kanton Aargau vom 24. März 2015;
- Nutzungs- und Bebauungsstudie vom 27. Februar 2014.

1.2 Der Entwicklungsrichtplan

Zweck

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) «Kernzone Welschloh (Berikon)» bezweckt die Sicherstellung einer koordinierten und qualitativen Entwicklung von Wohnraum sowie publikumsorientierter Nutzung im Planungsgebiet. Er basiert auf der

städtebaulichen Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh und überführt die wichtigsten Eckwerte derselben in behördenverbindliche Festlegungen. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere Aussagen bezüglich:

- Bauliche Dichte und Höhenentwicklung;
- Freiräumen und öffentliche Räume;
- Nutzungsverteilung bzw. räumliche Verortung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen;
- Umgang mit dem Gebäudebestand;
- Grundsätze der Erschliessung und Parkierung.

Der Entwicklungsrichtplan, der Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen, das Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen und die kommunale Nutzungsplanung bilden zusammen schliesslich die Grundlage für die Ausarbeitung und den Erlass von Gestaltungsplänen.

Rechtsgrundlage und Verbindlichkeit

Der Entwicklungsrichtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument der Gemeinde Berikon. Er ist für die kommunalen Behörden verbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Der Entwicklungsrichtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Nachführung und Revision

Der Entwicklungsrichtplan «Kernzone Welschloh» kann nach Inkrafttreten nachgeführt bzw. revidiert werden. Dies gilt insbesondere, wenn aus anderen Planungen wichtige Erkenntnisse für die Kernzone Welschloh resultieren. Eine Revision des Entwicklungsrichtplans ist dann erforderlich, wenn sich grundlegende Inhalte ändern. Die nachgeführte bzw. revidierte Fassung des Entwicklungsrichtplans bedarf einem erneuten Beschluss durch den Gemeinderat.

Qualitätssicherung

Um eine hohe Qualität in den relevanten Bereichen und der Umsetzung des Entwicklungsrichtplans zu gewährleisten, soll die Planung und Entwicklung der Kernzone Welschloh bis zur Realisierung einer Qualitätssicherung und -förderung unterzogen werden. Diese beinhaltet:

- Begleitung der Gebietsentwicklung und Beratung bei Bauvorhaben durch die Gemeinde und allfällige Fachexperten;
- Förderung von qualitätssichernden Verfahren und Festsetzung einer Pflicht für qualitätssichernde Verfahren für ausgewählte Teilgebiete / -projekte in Abhängigkeit der Gebäudehöhe bzw. Ausnutzung;
- Einbezug qualifizierter Landschaftsarchitekturbüros für die Gestaltung der Aussenräume.

Bestandteile

Die Inhalte des Entwicklungsrichtplans ergeben sich aus den vorliegenden Bestimmungen sowie der Richtplankarte (Anhang 1). Die Bestimmungen des Entwicklungsrichtplans beinhalten folgende Bestandteile:

- Orientierungsinhalt und Erläuterungen;
- Grundsätze und Anweisungen zu den Sachthemen Städtebau, Nutzungen und Freiräume, Verkehr und Erschliessung, Umwelt und Energie, Etappierung sowie Kommunikation;
- Örtliche Festsetzungen für einzelne Teilgebiete.

2 Orientierungsinhalt und Erläuterungen

Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der Projektperimeter umfasst das Gestaltungsplangebiet «Kernzone Welschloh» (gem. BNO vom 7. Mai 2015) gemäss der Bau- und Nutzungsordnung Berikon exklusiv der Parzellen Nr. 1261 und Nr. 54. Er beinhaltet Parzellen mit verschiedenen Grundeigentümern sowie die quartierinternen Erschliessungsstrassen. Der Perimeter des Entwicklungsrichtplans wurde bezüglich städtebaulicher, freiräumlicher und verkehrlicher Belange, sowie den Eigentumsverhältnissen und der Nutzung untersucht.

Im Sinne der Umsetzbarkeit wurde der Gesamtperimeter basierend auf dem Schnitt und der Grösse des Areals, der Eigentumsverhältnisse, der Nutzung sowie der Abgrenzung möglicher Teilgestaltungsplangebiete in folgende vier Teilgebiete gegliedert (vgl. auch Richtplankarte in Anhang 1 und örtliche Festsetzungen in Kapitel 4):

- (A) Teilgebiet Nord als bestehender Versorgungsstandort (u.a. Migros, Denner);
- (B) Teilgebiet Ost als flankierendes Gebiet der Bellikerstrasse;
- (C) Teilgebiet Süd direkt am Mutschellenknoten und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Berikon-Widen.

Neben den übergeordneten und quartierinternen Erschliessungsstrassen werden folgende Parzellen in den Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh eingeschlossen:

Teilgebiet A

- Parzelle Nr. 7 (Grundstücksfläche 1'359 m²)
- Parzelle Nr. 8 (Grundstücksfläche 4'480 m²)
- Parzelle Nr. 12 (Grundstücksfläche 1'841 m²)
- Parzelle Nr. 14 (Grundstücksfläche 1'185 m²)
- Parzelle Nr. 22 (Grundstücksfläche 34 m²)
- Parzelle Nr. 23 (Grundstücksfläche 69 m²)

Teilgebiet B

- Parzelle Nr. 10 (Grundstücksfläche 858 m²)
- Parzelle Nr. 11 (Grundstücksfläche 1'260 m²)

Teilgebiet C

- Parzelle Nr. 50 (Grundstücksfläche 1'031 m²)
- Parzelle Nr. 51 (Grundstücksfläche 1'265 m²)
- Parzelle Nr. 52 (Grundstücksfläche 845 m²)
- Parzelle Nr. 53 (Grundstücksfläche 2'323 m²)

Ein erweiterter Betrachtungsperimeter umfasst zusätzlich das Gesamtgebiet des Mutschellen-Knotens, insbesondere den Bahnhof Berikon-Widen, die Kantonsstrassen (Bernstrasse, Bellikerstrasse) sowie das Gestaltungsplangebiet Bolleri (Gemeinde Rudolfstetten).

Vorgaben Nutzungsplanung	<p>Das Gebiet Welschloh liegt gemäss der kommunalen Nutzungsplanung in der Kernzone und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht («Kernzone Welschloh», vgl. § 4 Abs. 4 BNO vom, 7. Mai 2015). Das Areal hat als Voraussetzungen die Umsetzung der folgenden Grundsätze und Ziele aus der Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen vom 4. März 2014 zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffen eines einheitlichen Ganzen • Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt • Initiieren eines prägnanten Städtebaus • Aufweitung des öffentlichen Raums und der Erdgeschosse • Schaffen von neuem Wohnraum im Rückbereich • Einhalten ökologischer Standards • Aufbau einer übersichtlichen Parkierung
Wohnschwerpunkt (WSP)	<p>Der Richtplan des Kantons Aargau (vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen) setzt auf dem Mutschellen einen Wohnschwerpunkt (WSP) fest (WSP Nr. 2; Mutschellenknoten; Berikon / Rudolfstetten-Friedlisberg / Widen). Die Zentrumsentwicklung Mutschellen ist ein erster Schritt zur Bereitstellung von Wohnangeboten von hoher Qualität in einem attraktiven Wohnumfeld und mit ergänzenden Nutzungen. Über die Zentrumsentwicklung hinaus ist im Rahmen der Umsetzung des WSP auf dem Mutschellen mittel- bis langfristig noch eine weitere Akzentuierung der Entwicklung möglich.</p>
Abstimmung weitere Planungen	<p>Die Entwicklung der Kernzone Welschloh in der Gemeinde Berikon leistet einen wichtigen Beitrag zur Zentrumsentwicklung Mutschellen. Sie ist mit den weiteren, teilweise noch laufenden, Planungen und Projekten (z. B. verkehrliche Neuorganisation und Sofortmassnahmen Mutschellen, übergeordnetes Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen, Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen) zu koordinieren.</p>
Qualitätssichernde Verfahren	<p>Im Rahmen des vorliegenden Entwicklungsrichtplans wird eine Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren (z. B. Workshop-, Varianz- und Konkurrenzverfahren sowie Wettbewerbe) festgelegt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhere Gebäude (8 Vollgeschosse); • Ortsbauliche Akzente; • Stark erhöhte Ausnützung (gegenüber der Regelbauweise). <p>Das qualitätssichernde Verfahren ist dem Gestaltungsplanverfahren vorgelagert und bezweckt insbesondere eine hochwertige und auf die Zentrumsentwicklung am Mutschellen abgestimmte Bebauung und einer der Zentrumsfunktion angemessenen Aussenraumgestaltung. Die Gemeinde und (bei Bedarf) der Kanton sind angemessen in das Verfahren miteinzubeziehen.</p>

3 Grundsätze und Anweisungen

I. Städtebau, Nutzungen und Freiräume

Städtebauliche und architektonische Qualität

- I.1. Massgebend für die städtebauliche Qualität ist die städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh (Schlussbericht vom 20. Juli 2018 bzw. Vision Städtebau und Freiraum Anhang 2).
- I.2. Die zentralen Herausforderungen bestehen in der qualitativ hochwertigen Umsetzung der Zentrumsentwicklung Mutschellen, in der Inwertsetzung der Standortgunst als Wohnschwerpunkt sowie in der sorgfältigen Anordnung und Gliederung der Bauten im wechselseitigen ortsbaulichen und freiräumlichen Kontext. Dabei ist der städtebaulichen und freiräumlichen Abstimmung mit den Nachbarquartieren gebührend Rechnung zu tragen.
- I.3. Die Hochbauten haben dem Zentrumscharakter mit einer angemessenen Dimensionierung und Anordnung sowie einer qualitativen Gestaltung, Materialisierung und Gebäudehülle gebührend Rechnung zu tragen. Allfällige höhere Gebäude haben darüber hinaus erhöhten architektonischen und gestalterischen Anforderungen zu genügen.
- I.4. Neue Hochbauten sind grundsätzlich als Punktbauten mit einem optionalen und allfälligen Sockelgeschoss zu realisieren, um eine hohe Durchlässigkeit des Gebiets sicherzustellen.

Art und Mass der Nutzung

- I.5. Eine Ausnutzungsziffer von maximal 1.6 für das Gesamtgebiet mit drei- bis achtgeschossigen Hochbauten wurde im Rahmen der städtebaulichen Studie als verträglich beurteilt. Die Umsetzung einer solchen Verdichtung hat qualitativ erhöhten Anforderungen zu genügen und bedarf deshalb eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Workshop-, Varianz-, Konkurrenzverfahren oder Wettbewerb). Zusätzliche Geschosse oder Ausnutzung z. B. durch Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne sind darüber hinaus nicht zulässig. Die Ausnutzung einzelner Teilgebiete darf die maximale Ausnutzungsziffer des Gesamtgebiets nicht überschreiten. Um den Charakter eines lebendigen und verdichteten Gebiets als Teil des Zentrums Mutschellen sicherzustellen, gilt eine Mindestdichte von 0.9.
- I.6. Als Teil des neuen Zentrums Mutschellen ist eine der Lage und Bedeutung des Areals angemessene qualitative Innenentwicklung und Verdichtung umzusetzen. Eine gewisse Höhenentwicklung mit höheren Gebäuden (8 Vollgeschosse) ist denkbar. Die Gebäudehöhe hat von der Arealmitte zu den Rändern abzunehmen. Mit dieser Höhenstaffelung soll ein angemessener Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen werden.
- I.7. An ausgewählten Lagen besteht basierend auf dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen die Möglichkeit von ortsbaulichen Akzenten, welche sich beispielsweise durch ihre Höhe, Gestaltung oder Materialisierung auszeichnen.
- I.8. Für höhere Gebäude gemäss Pkt. I.6 und ortsbauliche Akzente gemäss Pkt. I.7 besteht die Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren (z. B. Workshop-, Varianz-, Konkurrenzverfahren oder Wettbewerb).

Der Gemeinderat kann ausserdem bei einer über den üblichen Rahmen eines Gestaltungsplans hinausgehenden Erhöhung der Ausnützung zusätzliche qualitätssichernde Massnahmen bzw. Verfahren einfordern.

- I.9. Zur Belebung und Stärkung des Zentrums ist eine hohe Nutzungsvielfalt und -durchmischung (u. a. Wohnen, Arbeiten, Detailhandel, Freizeit) zu fördern.
- I.10. Entlang der verkehrlichen Hauptachsen (Belliker- und Bernstrasse) sind publikumsorientierte Nutzungen zur Schaffung eines öffentlichen Erdgeschosscharakters anzusiedeln. Diese Erdgeschosse weisen vorzugsweise eine lichte Höhe von mindestens 4 m auf.
- I.11. Als Teil des Wohnschwerpunkts Mutschellenknoten (Richtplan Kanton Aargau, Richtplankapitel S 1.9) hat das Gebiet Welschloh den im Richtplan formulierten Anforderungen hinsichtlich Siedlungs- und Freiraumqualität, Erschliessung, Etappierung etc. zu genügen. Insbesondere sind ein Mindestwohnanteil von 70 % und die geforderten Minstdichten (E/ha) nachzuweisen.
- I.12. Allfällige Transfers des Wohnanteils zwischen den einzelnen Teilgebieten sind durch die Grundeigentümer verbindlich zu regeln (z. B. in privatrechtlichen Verträgen oder im Grundbuch).
- I.13. Es wird ein ausgeglichenes und flexibles Wohnraumangebot (z. B. bezüglich Grösse, Segment, Typus) zugunsten einer sozialen Durchmischung angestrebt. Aufgrund des urbanen Charakters sind neben einem angemessenen Anteil altersgerechter Wohnungen auch neue, intelligente Wohnlösungen und -konzepte (z. B. Clusterwohnungen, Kleinwohnungen) vorzusehen.

Freiräumliche Qualität

- I.14. Massgebend für die freiräumliche Qualität ist der Masterplan Freiraum (Schlussbericht vom 22. Oktober 2021; Anhang 3). Insbesondere die konzeptionellen Inhalte und Massnahmen (vgl. Kapitel 5 und 6 des Masterplans Freiraum) sind zwingend zu berücksichtigen. Ergänzend ist die städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh (Schlussbericht vom 20. Juli 2018 bzw. die Vision Städtebau und Freiraum, Anhang 2) zu beachten. Als integrativer Bestandteil des neuen Zentrums Mutschellen leisten die Freiräume einen wichtigen Beitrag zu einer hohen Aufenthaltsqualität. Sie sind deshalb hochwertig zu gestalten sowie aufeinander (z. B. Bepflanzung, Bodenbelag, Möblierung, Beleuchtung) und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Anwohnern, Angestellten und Besuchern abzustimmen.
- I.15. Die Kernzone Welschloh ist grundsätzlich als durchgehender öffentlicher Freiraum mit einer hohen Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr auszugestalten. Dabei ist eine Abfolge unterschiedlicher Aussenräume und Aussenraumkammern, eine entsprechende räumliche Fassung (z. B. durch Bäume, Belag) und eine Kennzeichnung besonderer Orte (z. B. Plätze, Strassenräume) wünschenswert.
- I.16. Drei öffentliche Plätze bilden für das neue Zentrum Mutschellen sowie die Freiraumfolge wichtige Elemente (Gestaltungsschwerpunkte). Sie haben entsprechend erhöhten Anforderungen zu genügen. Diese Nachweise können z. B. mittels qualitätsfördernder Instrumente erbracht werden.
- I.17. Die Freiraumentwicklung in der Kernzone Welschloh ist gemäss dem übergeordneten Masterplan Freiraum zwischen den Teilgebieten abzustimmen.
- I.18. Die Vorzonen der öffentlichen Erdgeschosse sind als Freiräume mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad zu inszenieren.

- I.19. Der Strassenraum entlang den verkehrlichen Hauptachsen (Belliker- und Bernstrasse) und arealinterner Verbindungen ist attraktiv zu gestalten (z. B. Bepflanzung, Beleuchtung) und als Teil des Freiraums gemäss Pkt. I.15 abzustimmen.
- I.20. Oberirdische Parkplätze sind freiräumlich sorgfältig zu integrieren.
- I.21. Die siedlungsinternen Freiräume (inkl. Treffpunkte und Spielplätze) sind attraktiv zu gestalten und auf die Nutzungsbedürfnisse abzustimmen.

II. Verkehr und Erschliessung

- II.1. Massgebend für den Verkehr und die Erschliessung ist die städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh (Schlussbericht vom 20. Juli 2018 bzw. Verkehrliche Erschliessung Anhang 4) sowie die Inhalte des gemeindeübergreifenden Mobilitätskonzepts Zentrumsentwicklung Mutschellen (Schlussbericht vom 19. Oktober 2021). Im Rahmen des Mobilitätskonzepts werden Zielsetzungen und Handlungsfelder beschrieben (vgl. Kapitel 5 und 6 des Mobilitätskonzepts) welche zwingend zu berücksichtigen sind.
- II.2. Für das Gebiet Welschloh ist eine rationelle, flächeneffiziente und funktionierende Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Radverkehr sicherzustellen. Die Erschliessung hat auf der Betrachtung des Gesamtareals zu erfolgen und ist spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan aufzuzeigen.
- II.3. In den nachfolgenden Planungen (insb. Gestaltungspläne) obliegt es dem Gemeinderat, ergänzende und vertiefende Mobilitätskonzepte für Teilgebiete der Kernzone Welschloh zu verlangen.
- II.4. Die Gebietserschliessung ist mit der laufenden übergeordneten Verkehrsinfrastrukturentwicklung am Muschellenknoten unter Federführung des Kantons (Sofortmassnahmen Muschellenknoten, Entflechtung Muschellenknoten langfristig) zu koordinieren.

Fuss- und Radverkehr

- II.5. Ein zusammenhängendes Fuss- und Radwegnetz mit attraktiven Verbindungen auch über die Kantonsstrassen hinweg und zum Bahnhof Berikon-Widen wird angestrebt, welches die Zugänglichkeit des Gebiets erhöht, die Durchlässigkeit fördert und im Zentrum Mutschellen sichere und kurze Wege schafft.
- II.6. Der Bahnhof Berikon und weitere Bereiche des Zentrums Mutschellen (z. B. Areal Bolleri) sollen für den Fussverkehr von innerhalb als auch von ausserhalb des Areals über attraktive Verbindungen gut zugänglich sein.
- II.7. Der Abschnitt der Bellikerstrasse im neuen Zentrum Mutschellen ist langfristig gemeindeübergreifend für den Fuss- und Radverkehr aufzuwerten und als attraktive Promenade auszugestalten. Die Raumsicherung in der Kernzone Welschloh und die überkommunale Abstimmung sind sicherzustellen.
- II.8. In allen Teilgebieten ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Anzahl Veloabstellplätze sicherzustellen. Diese sind attraktiv, komfortabel und zweckmässig auszugestalten.

Erschliessung und Zufahrt MIV

- II.9. Die Erschliessung der Kernzone Welschloh für den MIV erfolgt primär ab der Bellikerstrasse über bestehende Einfahrten bzw. Strassen. Der nördliche Teil soll über die Tiefgarage der Migros und in begründeten Fällen über die Welschlohstrasse erschlossen werden. Die

Erschliessung des südlichen Teils soll über die Welschlohstrasse erfolgen. Aufgrund der direkten Erschliessung ab der Kantonsstrasse ist diese frühzeitig mit dem Kanton (nicht zuletzt aufgrund der übergeordneten Verkehrsinfrastrukturentwicklung) abzustimmen.

- II.10. Innerhalb der Kernzone Welschloh ist die Trasseesicherung für die arealinterne Erschliessung entlang der Welschlohstrasse und einen allfälligen Anschluss von dieser an die Bernstrasse sicherzustellen.

Parkierung

- II.11. Die Parkierung für Wohnnutzungen, Dienstleistungen und Gewerbe soll weitestgehend unterirdisch organisiert werden. Besucherparkplätze für publikumsorientierte Nutzungen können in sinnvollem und erträglichem Mass sowie bei angemessener Gestaltung, insbesondere in den zentralen Bereichen, oberirdisch angeordnet werden. Sie sind mit der Freiraumgestaltung abzustimmen.
- II.12. Die unterirdischen Parkierungsanlagen werden wo möglich an bestehende Anlagen angeschlossen.
- II.13. Die Sammelzufahrten der unterirdischen Parkierungsanlagen sind im Sinne der Flächeneffizienz möglichst zu reduzieren und so anzuordnen, dass von der Zufahrt des Gebiets möglichst kurze Wege entstehen. Sie sind mit Sorgfalt in das Ortsbild und nach Möglichkeit in Gebäude zu integrieren. Die Fussgängerzugänge befinden sich an zentralen Lagen.
- II.14. Die neuen Rampen und Abfahrten für die Einstellhallen sind möglichst in den Hochbauten zu integrieren.
- II.15. Bei der Projektierung der unterirdischen Parkierungsanlagen ist dem Terrain gebührend Rechnung zu tragen.
- II.16. Die Anzahl der Parkfelder ist auf den Bedarf und die standortspezifischen Gegebenheiten abzustimmen. Basierend auf dem übergeordneten Mobilitätskonzept Zentrum Mutschellen ist eine Herabsetzung der Anzahl Parkfelder unter das vorgeschriebene Mindestmass möglich, wenn von der Bauherrschaft entsprechende Massnahmen eines Mobilitätsmanagements in einem Konzept aufgezeigt werden.

III. Umwelt und Energie

- III.1. Der Lärmschutz (insbesondere entlang der Hauptachsen) ist durch geeignete Massnahmen wie städtebauliche Anordnung der Gebäude und situative Grundrissorganisation angemessen zu antizipieren. Lärmschutzwände sind möglichst zu vermeiden.
- III.2. Eine ganzheitliche Organisation der Energieversorgung für das Gesamtareal oder die Teilgebiete ist wünschenswert. Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung sind vorzugsweise erneuerbare, einheimische Energiequellen und -träger zu nutzen. Auf Dachflächen sind nach Möglichkeit Solaranlagen zu erstellen. Insbesondere bei Neubauten ist der Energiebedarf durch hohe Effizienz zu minimieren.
- III.3. Eine ganzheitliche und unterirdische Organisation der Entsorgung für das Gesamtareal oder die Teilgebiete ist wünschenswert. Bei Bedarf ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen.
- III.4. Nach Möglichkeit ist immer eine naturnahe und versiegelungsfreie Oberflächengestaltung anzustreben. Die Versickerung und Retention von Regenwasser sollen wo möglich naturnah (z. B. über Grünflächen) erfolgen.
- III.5. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsökologie / -qualität und Förderung der Biodiversität (z. B. Begrünung Dachflächen und Fassaden, ökologische Ausgleichsflächen) sind in die Entwicklung der Kernzone Welschloh einfließen zu lassen.

- III.6. Die Aspekte des Klimawandels und der Stadtökologie fliessen in die Entwicklung der gesamten Kernzone Welschloh mit ein. Insbesondere werden ausreichende Möglichkeiten für die Versorgung des Gebiets mit Kaltluft, die Verschattung sowie die Versickerung vorgesehen.
- III.7. Zugunsten einer höheren Wohn- und Aufenthaltsqualität sind bei der Entwicklung der Kernzone Welschloh stets Klima-, Landschafts- und Biodiversitätsaspekte zu berücksichtigen.
- III.8. Es ist eine vielseitige und den lokalklimatischen Gegebenheiten angepasste Begrünung anzustreben. Insbesondere sind Strassen- und öffentliche Räume sowie Verbindungen mit schattenspendender Vegetation auszugestalten.
- III.9. Durch eine naturnahe und der lokalen Flora und Fauna angepasste Gestaltung der Grünflächen und öffentlichen Räume sowie der Begrünung im privaten Bereich ist die Biodiversität und Artenvielfalt zu fördern.
- III.10. Bei der Entwicklung der Kernzone Welschloh sind Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und zur Förderung der Klimaneutralität (Netto-Null-Ziel) zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

IV. Etappierung

- IV.1. Die Kernzone Welschloh soll in für die Gemeinde zentrums- und wohnverträglichen Etappen und Zeiträumen entwickelt werden.
- IV.2. Bis zur vollständigen Bebauung der Kernzone Welschloh ist mit der Realisierung jeder Etappe folgendes sicherzustellen:
- ein intaktes Siedlungsbild;
 - eine angemessene Vielfalt von Nutzungen und Wohnraumangeboten;
 - durchgängige öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität;
 - eine hohe Durchlässigkeit für den Fussverkehr;
 - eine funktionierende Erschliessung sowie weitestgehend unterirdisch organisierte und bedarfsgerecht quantifizierte Parkieranlagen.
- IV.3. Mit jeder Etappe ist ein angemessener Teil der Hochbauten, der (Verkehrs-)Infrastrukturen und der Freiräume zu erstellen.

V. Kommunikation

- V.1. Es ist eine angemessene projektbegleitende Kommunikation und Information (insbesondere der Bevölkerung und Grundeigentümer) durch die Gemeinde sicherzustellen.

VI. Qualitätssicherung

- VI.1. Als Teil der Zentrumsentwicklung Mutschellen ist die weitere qualitative Entwicklung der Kernzone Welschloh durch eine interdisziplinäre Fachbegleitung sicherzustellen.

4 Örtliche Festsetzungen

A. Teilgebiet Nord (A)

- A.1 Im Teilgebiet A ist eine maximale Ausnutzungsziffer von ca. 1.6 zulässig.
- A.2 Im Teilgebiet A sind maximal 7 Vollgeschosse (inkl. Attikageschosse) zulässig.
- A.3 Potentielle Aufstockungen und Erweiterungen bestehender Gebäude (z. B. der Migros) sind auf die Gesamtentwicklung der Kernzone Welschloh abzustimmen.
- A.4 In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig. In den Erdgeschossen entlang der Bellikerstrasse sind öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln.
- A.5 Die Freiraumgestaltung ist mit den Teilgebieten B und C abzustimmen.
- A.6 Für die öffentlichen Plätze vor der Migros und im Zentrum des Teilgebiets werden Gestaltungsschwerpunkte festgelegt. Die Plätze sollen als Raum der Begegnung und des Aufenthalts dienen und eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweisen.
- A.7 Es dürfen entlang der arealinternen und -externen Hauptachsen keine privaten Aussenräume und Ränder (Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken etc.) realisiert werden.
- A.8 Für den Fussverkehr ist eine angemessene Durchlässigkeit der Bebauung sicherzustellen.
- A.9 Bei der Entwicklung des Teilgebiets ist dem belasteten Standort und der Störfallvorsorge gebührend Rechnung zu tragen.

B. Teilgebiet Ost (B)

- B.1 Im Teilgebiet B ist eine maximale Ausnutzungsziffer von ca. 1.6 zulässig.
- B.2 Im Teilgebiet B sind maximal 5 Vollgeschosse (inkl. Attikageschosse) zulässig.
- B.3 In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig. In den Erdgeschossen entlang der Bellikerstrasse sind öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln.
- B.4 Gegenüber der Bellikerstrasse sind entsprechend den Raumkanten angemessene Mindestabstände einzuhalten. Diese Raumsicherung dient der Schaffung attraktiver Vorzonen für die publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und für gestalterische Massnahmen zur Aufwertung des Strassenraums (z. B. Promenade).
- B.5 Die Freiraumgestaltung ist mit den Teilgebieten A und C abzustimmen.
- B.6 Es dürfen entlang der arealinternen und -externen Hauptachsen keine privaten Aussenräume und Ränder (Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken etc.) realisiert werden.
- B.7 Für den Fussverkehr ist eine angemessene Durchlässigkeit der Bebauung sicherzustellen.

C. Teilgebiet Süd (C)

- C.1 Im Teilgebiet C ist eine maximale Ausnutzungsziffer von ca. 1.6 zulässig.
- C.2 Im Teilgebiet C sind maximal 8 Vollgeschosse (inkl. Attikageschosse) zulässig. Die Realisierung eines höheren Gebäudes von 8 Vollgeschossen bedingt ein qualitätssicherndes Verfahren.
- C.3 In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig. In den Erdgeschossen entlang der Belliker- und der Bernstrasse sind öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln.
- C.4 Die Freiraumgestaltung ist mit den Teilgebieten A und B abzustimmen.
- C.5 Gegenüber der Belliker- und der Bernstrasse sind entsprechend den Raumkanten angemessene Mindestabstände einzuhalten. Diese Raumsicherung dient der Schaffung attraktiver Vorzonen für die publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und für gestalterische Massnahmen zur Aufwertung des Strassenraums (z. B. Promenade).
- C.6 Für den öffentlichen Platz an der Bernstrasse wird ein Gestaltungsschwerpunkt festgelegt. Der Platz soll als Raum der Begegnung und des Aufenthalts dienen und eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweisen.
- C.7 Es dürfen entlang der arealinternen und -externen Hauptachsen keine privaten Aussenräume und Ränder (Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken etc.) realisiert werden.
- C.8 Für den Fussverkehr ist eine angemessene Durchlässigkeit der Bebauung sicherzustellen.
- C.9 Der Raum für eine allfällige MIV-Erschliessung ab der Welschloh auf die Bernstrasse ist zu sichern.

5 Zusammenhänge und Abhängigkeiten

Als Teil des neuen Zentrums Mutschellen kommt der Koordination der Entwicklung der Kernzone Welschloh mit über- und nebengeordneten Planungen bzw. Projekten eine hohe Bedeutung zu.

Regionaler Sachplan
Zentrumsentwicklung
Mutschellen

Der Knoten Mutschellen liegt im Schnittpunkt von Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen. Das umliegende Gebiet weist ein grosses Entwicklungspotenzial auf, das noch nicht ausgeschöpft ist. Es bestehen Verkehrsbelastungen und städtebauliche Mängel. Der regionale Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen soll behördenverbindliche Planungsgrundsätze und Vorgaben für die Zentrumsentwicklung auf dem Mutschellen schaffen, damit die drei Gemeinden die angestrebte Entwicklung gemeinsam umsetzen können. Ziele sind die Aufwertung und Weiterentwicklung des Verkehrsknotens und des angrenzenden Siedlungsgebietes zu einem attraktiven Zentrum, die Sicherung der Trassees für die langfristige Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sowie das Erreichen einer hohen Nutzungsdichte und -vielfalt mit identitätsstiftenden Bauten.

Der regionale Sachplan wurde in den Jahren 2015 und 2016 unter Begleitung des Kantons Aargau erarbeitet. Aufgrund neuer Erkenntnisse aus verschiedenen Vorplanungen weicht der vorliegende Entwicklungsrichtplan punktuell vom regionalen Sachplan ab. Betroffen sind die geschlossene Bauweise entlang der Bernstrasse, die Nutzungsdichte und Geschossigkeit sowie die ortsbaulichen Akzente bzw. Gestaltungsschwerpunkte.

Masterplan Freiraum
Zentrum Mutschellen

Im neuen Zentrum Mutschellen wird basierend auf dem regionalen Sachplan eine einheitliche Aussenraumgestaltung angestrebt. Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen erarbeiteten als Grundlage hierfür den im Jahr 2021 festgesetzten Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen. Dieser definiert für den Mutschellen vier verschiedene Freiraumtypen (die Einkaufsstrasse, die Gasse, der Platz und die Grüne Zentrumsachs) mit entsprechenden Anforderungen und Vorgaben an die jeweilige Freiraumgestaltung. Über die verschiedenen Freiraumtypen überlagernd werden im Masterplan Freiraum die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Gestaltungssprache im Zentrum Mutschellen definiert. Insbesondere werden dabei Vorgaben zu Bodenbelägen, Möblierung, Beleuchtung und Bepflanzung gemacht. Als prägendes und wiederkehrendes Element wurde im Rahmen des Masterplans Freiraum die Mutschelleninsel entwickelt, die in Variationen unterschiedliche Nutzungen, Funktionen und Gestaltungen aufnimmt.

Mobilitätskonzept
Zentrum Mutschellen

Innerhalb des neuen Zentrums Mutschellen ist ein attraktives und koordiniertes Mobilitätsangebot sicherzustellen (vgl. regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen). Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen erarbeiteten diesbezüglich im Jahr 2021 ein gemeindeübergreifendes Mobilitätskonzept Zentrum Mutschellen. Dieses macht abgestimmt auf die verschiedenen Nutzergruppen und die unterschiedlichen Ansprüche von Gemeinden und Kanton, stufengerechte Vorgaben betreffend das künftig zu schaffende Mobilitätsangebot in der Kernzone Welschloh. Kerninhalte des Mobilitätskonzepts sind Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss-

und Veloverkehrs. Der motorisierte Individualverkehr soll dabei möglichst siedlungsverträglich abgewickelt werden.

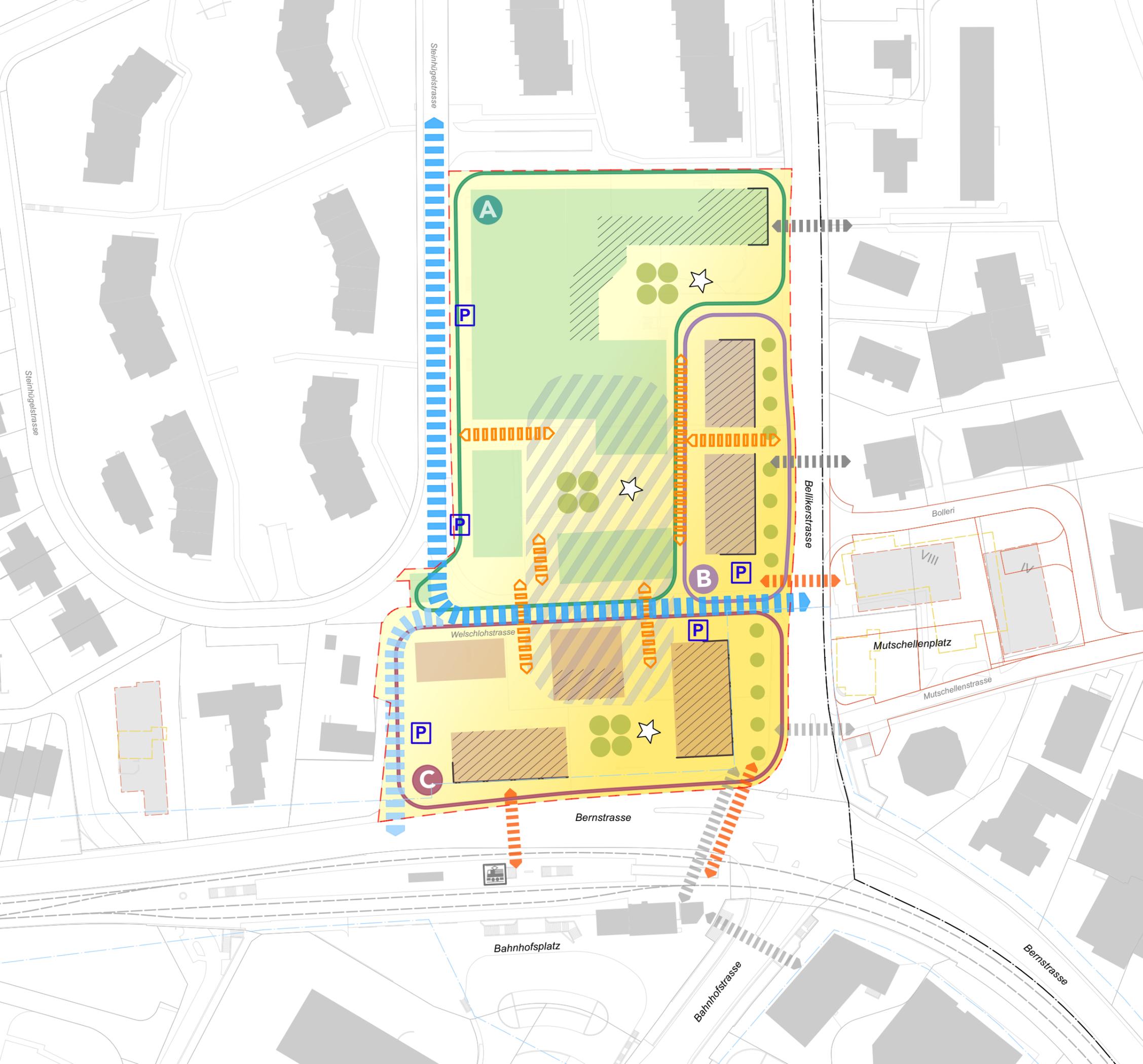
Koordination Schlüsselakteure	Verschiedene Aspekte der Gebietsentwicklung sind für die Kernzone Welschloh gesamthaft zu betrachten bzw. umzusetzen (z. B. Erschliessung, Parkierung, Freiraum). Der vorliegende Entwicklungsrichtplan bildet dafür eine wichtige Grundlage. Im nachgelagerten Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung besteht ein erhöhter Koordinationsbedarf zwischen den Grundeigentümern. Darüber hinaus ist eine Koordination mit übergeordneten Planungen (z. B. langfristige Verkehrsinfrastrukturentwicklung) und Akteuren (z. B. Kanton, Nachbargemeinden) sicherzustellen.
Bahnhofsgebiet	Dem Bahnhof kommt als wichtigster Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs innerhalb des Zentrums Mutschellen eine Schlüsselrolle zu. Der Zugänglichkeit sowie den ober- und unterirdischen Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr vom und zum Bahnhof (z. B. Verlängerung der Personenunterführung) ist deshalb besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Koordination Erschliessung	Die verkehrliche Erschliessung der Kernzone Welschloh erfolgt primär ab der Kantonsstrasse (Bellikerstrasse). Eine frühzeitige Koordination mit dem Kanton und insbesondere mit den laufenden Planungen zur langfristigen Verkehrsinfrastrukturentwicklung am Mutschellen ist deshalb sicherzustellen.

6 Nachgelagertes Verfahren

Teiländerung Bau und Nutzungsplanung	Für die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungsrichtplans bedarf es einer Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (mindestens hinsichtlich Ausnutzung und Gebäudehöhe). Gleichzeitig können weitere qualitätssichernde Festlegungen eigentümerverbindlich festgelegt werden (z. B. Pflicht für qualitätssichernde Verfahren).
Teilgestaltungspläne	Mit der städtebaulichen Entwicklungsstudie und dem vorliegenden Entwicklungsrichtplan wird eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung von Teilgestaltungsplänen geschaffen. Damit kann den unterschiedlichen Entwicklungshorizonten der Grundeigentümer Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird eine etappierte Entwicklung der Kernzone Welschloh unterstützt.
Qualitätssichernde Verfahren	Für höhere Gebäude (8 Vollgeschosse), Ortsbaulicher Akzente und eine stark erhöhte Ausnutzung gegenüber der Regelbauweise sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Diese sind dem Gestaltungsplanverfahren vorgelagert und sollen insbesondere eine hochwertige und auf die Zentrumsentwicklung am Mutschellen abgestimmte Bebauung sowie eine der Zentrumsfunktion angemessene Aussenraumgestaltung sicherstellen. Die Gemeinde und (bei Bedarf) der Kanton sind angemessen miteinzubeziehen.

Anhang 1

Richtplankarte



TEILGEBIETE

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)

ORIENTIERENDER INHALT

- Gebäude bestehend / projektiert
- Gebäude Abbruch projektiert
- Parzellen bestehend / projektiert
- Bahnhof
- Fussgängerverbindung (ober-/unterirdisch)
- Trassesicherung Verkehrsinfrastrukturen langfristig¹
- Gemeindegrenze
- Perimeter

¹ Gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen, 06.04.2016

Gemeinde Berikon
**Entwicklungsrichtplan
 Kernzone Welschloh**

A3 / 1:1'000



Anhang 2

Vision Städtebau und Freiraum

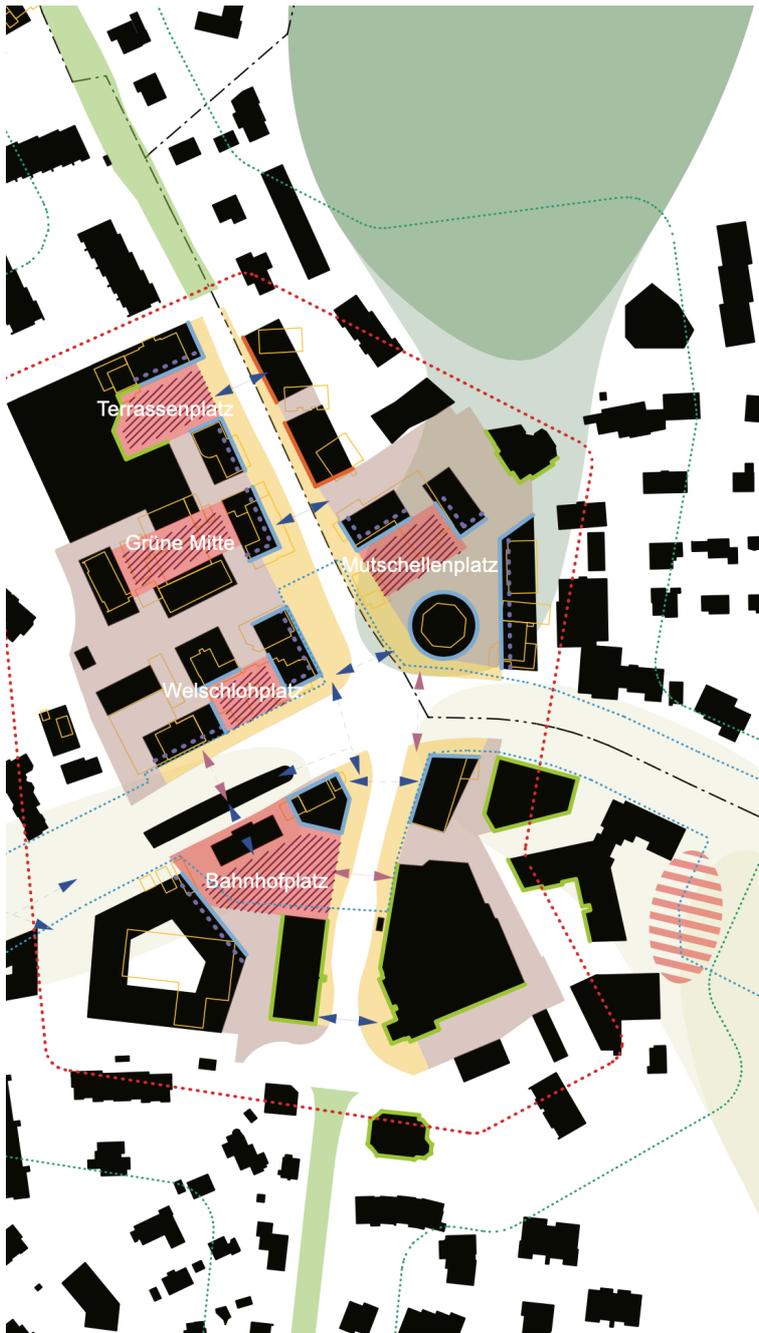
Auszug Städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh
(sa_partners, 2018)



Anhang 3

Freiraumkonzept und Umsetzungsvorschlag

Auszug Masterplan Freiraum Kernzone Welschloh
(Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, 2021)



- Freiraumtypen**
- Einkaufsstrasse
 - Gasse
 - Grüne Zentrumsachse, bestehend bei Bahnhofstrasse
 - Platz- Zentrumsschwerpunkt
 - Platz- Langfristig
 - Platzintarsie (Gestaltungsfreiheit)
- Informativer Inhalt**
- Querung bestehend oberirdisch
 - Querung bestehend unterirdisch
 - Querung neu oberirdisch
 - Querung neu unterirdisch
 - Publikumsorientierte EG-Nutzung gem. Regionalem Sachplan, neu
 - Arkaden gem. Regionalem Sachplan, neu
 - Publikumsorientierte EG-Nutzung im Zentrum, bestehend
 - Publikumsorientierte EG-Nutzung im Zentrum, neu
 - Bearbeitungsperimeter Fokus Zentrum
 - Bearbeitungsperimeter Zentrumsachsen
 - Trasseesicherung Verkehrsinfrastruktur langfristig gem. Regionalem Sachplan
 - Möglicher Abriss gemäss Regionaler Sachplan und Gestaltungspläne
 - Gemeindegrenzen
- Landschaftlicher Freiraum**
- Wiese
 - Hinein-diffundieren Wiese
 - Wald
 - Hinein-diffundieren Wald

Anhang 4

Zielbild verkehrliche Erschliessung

Auszug städtebauliche Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh
(sa_partners, 2018)

