



Gemeinde Döttingen

Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

BVUARE.18.7198
02/992



Ausschnitt Landeskarte (Agis, 07.04.2021)

Auftraggeber:

Birchmeier Holding AG
Gewerbstrasse 21
5312 Döttingen

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Senn AG
Planung & Tiefbau
Südallee 2
5415 Nussbaumen

Verfasser / Sachbearbeiter:

Fabienne Wey
Timon Schlumpf

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE	1
1.1 ANLASS	1
1.2 RAUMPLANERISCHE AUSGANGSLAGE	1
1.3 ZIEL UND ZWECK DES GESTALTUNGSPLANS MÜLIGASSE / MÜLIMATTE	3
1.4 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.5 SIEDLUNGSSTRATEGIE	5
1.6 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR	9
1.7 SIEDLUNGSQUALITÄT, ORTSBILD- UND DENKMALPFLEGE	10
1.8 SIEDLUNGSQUALITÄT, NATUR UND LANDSCHAFT	12
1.9 UMWELT UND NATURGEFAHREN	13
1.10 FAZIT	18
2 ZENTRALE SACHTHEMEN	19
2.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNGSVARIANTEN	19
2.2 ÜBERBAUUNGSSTUDIE ARCHITEKTUR	20
2.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
2.4 VARIANTENSTUDIUM ARCHITEKTUR	23
2.5 RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR	28
2.6 ERSCHLIESSUNG	33
2.7 RICHTPROJEKT UMGEBUNG	38
2.8 HITZENAGEPASSTE AREALENTWICKLUNG	41
2.9 WASSERMANAGEMENT	41
2.10 ÖFFENTLICHE INTERESSEN UND ANFORDERUNGEN (§ 21 BAUG)	41
3 ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANUNGSINHALT	42
3.1 ZWECK & BESTANDTEILE	42
3.2 EIGNUNG & ABGRENZUNG PERIMETER	42
3.3 PLANUNGSZIELE	43
3.4 GENEHMIGUNGSINHALTE GESTALTUNGSPLAN	44
3.5 ORIENTIERUNGSINHALT GESTALTUNGSPLAN	47
4 ABWEICHUNGEN VON DER GRUNDORDNUNG	49
INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT	56
5 WEITERER HANDLUNGSBEDARF	56
6 ORGANISATION UND BETEILIGTE	57
6.1 ORGANISATION	57
6.2 BETEILIGTE	57
7 PLANUNGSABLAUF	58
7.1 MITWIRKUNG	58
7.2 KANTONALE VORPRÜFUNG	58

7.3	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	58
7.4	BESCHLUSS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	58
8	AUFLISTUNG DER ÄNDERUNGEN	59
9	TERMINPLAN (ORIENTIEREND)	61

Anhang:

- I. Richtprojekt Architektur der KMP Architektur AG, Wettingen vom 08.09.2023
- II. Richtprojekt Umgebung von Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten, Olten vom 2.04.2024
- III. Geologisch-geotechnischer Bericht der Jäckli Geologie AG vom 25.08.2022
- IV. Lärmschutzgutachten Steigmeier Akustik + Bauphysik vom Oktober 2023

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage und Areal Gestaltungsplan (Agis, 2021)	2
Abbildung 2: Siegfriedkarte 1880/1940 (Agis, 08.04.2021)	4
Abbildung 3: Michaelis-& Dufourkarte 1840 (Agis, 08.04.2021)	4
Abbildung 4: rechtskräftiger Bauzonenplan (RR, 10.01.2013)	4
Abbildung 5: Raumkonzept AG, Richtplantext (Richtplan AG, Stand 2015)	7
Abbildung 6: Kantonaler Richtplan (Agis, 07.04.2021)	7
Abbildung 7: Auszug potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2021)	8
Abbildung 8: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2021)	9
Abbildung 9: ÖV-Gütekategorie (Agis, 07.04.2021)	10
Abbildung 10: IVS AG (Agis, 08.04.2021)	11
Abbildung 11: Foto bestehende Gebäude (KMP AG, 2016)	12
Abbildung 12: Strassenlärmkataster (Agis, 07.04.2021)	13
Abbildung 13: Kataster der belasteten Standorte (Agis, 08.04.2021)	14
Abbildung 14: Gefahrenkarte Hochwasser (Agis, 08.04.2021)	16
Abbildung 15: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (BAFU, 08.04.2021)	16
Abbildung 16: Klimaanalysekarte (Agis, 15.06.2023)	17
Abbildung 17: Kaltlufthöhe - Ist-Zustand (Geopartner AG, Juli 2023)	17
Abbildung 18: Werkleitungskataster (GeoProSuisse, 28.06.2022)	18
Abbildung 19: GEP Massnahmenplan (Agis, 29.06.2022)	18
Abbildung 20: Zufahrten ins Areal (Agis, 08.02.2021)	19
Abbildung 21: Studie Variante A (KMP AG, 17.03.2016)	20
Abbildung 22: Studie Variante B (KMP AG, 17.03.2016)	20
Abbildung 23: städtebauliches Konzept- Orientierung Gebäude & Erschliessung (KMP AG, Juli 2023)	21
Abbildung 24: städtebauliches Konzept- Strassenraum & Erschliessung Areal (KMP AG, Juli 2023)	22
Abbildung 25: städtebauliches Konzept-Bebaubarkeit (KMP AG, Juli 2023)	22
Abbildung 26: Bebauungskonzept 1 (KMP AG, Juli 2023)	23
Abbildung 27: Bebauungskonzept 2 (KMP AG, Juli 2023)	24
Abbildung 28: Bebauungskonzept 3 (KMP AG, Juli 2023)	24
Abbildung 29: Bebauungskonzept 4 (KMP AG, Juli 2023)	25
Abbildung 30: Bebauungskonzept 5 (KMP AG, Juli 2023)	25
Abbildung 31: Variante I, Übersicht EG (KMP AG, 08.09.2023)	26
Abbildung 32: Variante REFH, Übersicht EG (KMP AG, 16.08.2023)	27
Abbildung 33: Variante MFH mit Tankstelle, Übersicht EG (KMP AG, 08.09.2023)	28
Abbildung 34: Variante MFH mit Tankstelle, OG und DG/AG (KMP AG, 08.09.2023)	28
Abbildung 35: Wohnungsspiegel Richtprojekt Architektur (KMP AG, August 2023)	29
Abbildung 36: AZ-Berechnung Parz. 408 & 416 (Ingenieurbüro Senn AG, August 2023)	31
Abbildung 37: Berechnung Ausnutzung (Ingenieurbüro Senn AG, Oktober 2023)	32
Abbildung 38: Berechnung Anzahl Pflichtparkplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, Oktober 2023)	34
Abbildung 39: Wendemöglichkeit/ Schleppkurve gr. Müllfahrzeug (Ingenieurbüro Senn AG, Juni 2023)	35

<i>Abbildung 40: Befahrbarkeit Zufahrtsweg zu Parz. 1466 (Ingenieurbüro Senn AG, März 2024)</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 41: Berechnung Anzahl Velo-Abstellplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, August 2023).</i>	<i>37</i>
<i>Abbildung 42: Referenz Fassadengestaltung- Glarnersteg Mühleareal, Schwanden</i>	<i>38</i>
<i>Abbildung 43: mögliche Fassadengestaltung Fabrikgebäude (KMP AG, Juli 2023)</i>	<i>38</i>
<i>Abbildung 44: mögliche Fassadengestaltung Wohngebäude (KMP AG, Juli 2023)</i>	<i>38</i>
<i>Abbildung 45: Richtprojekt Umgebung (Grünwerk 1, 02.04.2024)</i>	<i>39</i>

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Im Gebiet Müligasse sind gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung Neubauten und grössere Umbauten nur mit einem Gestaltungsplan möglich. Im rechtskräftigen Bauzonenplan sind die unten aufgeführten Grundstücke mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Grundeigentümer der grössten Parzelle Nr. 409, Bugmann-Schifferle & Cie AG, beabsichtigen eine Transformation des Areals.

Die angrenzenden Grundeigentümer wurden zu einem Gespräch «Runder Tisch» am 8. November 2018 eingeladen und ihre Absichten betreffend ihrer Grundstücke erfragt. Die Teilnehmer wurden gebeten allfällige Rückmeldung bis am 15. Januar 2019 zu geben. Zwei Rückmeldungen (von Andreas Moser und Josy Knecht) sind eingegangen.

Herr Andreas Moser, Eigentümer der Gewerbeliegenschaft Parzelle Nr. 1466, Müligasse 21, macht in seiner Rückmeldung darauf aufmerksam, dass der Betrieb und die Zufahrt zur Firma Moser Montage GmbH jederzeit und ohne Einschränkungen gewährleistet sein muss.

Von der Gestaltungsplanpflicht betroffen sind folgende Grundeigentümer und Parzellen:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche (m ²)	GP-Perimeterfläche (m ² / ha)
408	Frau Evelyn Neff, Chilbert 6, 5312 Döttingen	1'175	1'175
416	Frau Evelyn Neff, Chilbert 6, 5312 Döttingen	596	596
409	Bugmann, Schifferle & Cie AG, Gewerbestr. 21, 5312 Döttingen	10'360	10'360
410	AEW Energie AG, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau	22	-
1466	Herr Andreas Moser, Scona 17, 6718 Olivone / Michelle und Vincenzo Provenzano, Müligasse 21, 5312 Döttingen	402	-
Total		12'555	12'131 / 1.2

Im selben Zuge wurde beim Kanton der Grundlagenbericht für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans angefordert. Der Bericht liegt mit Datum vom 7. Dezember 2018 (BVUARE.18.7198) vor.

Die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 408 und 416 hat momentan keine Bauabsichten, sie planen jedoch längerfristig eine Neuüberbauung anzustreben.

1.2 Raumplanerische Ausgangslage

Das Gebiet „Mülimatte / Müligasse“ befindet sich an der Kantonsstrasse «Hauptstrasse K285», an der SBB-Bahnlinie sowie südlich an der Surb und westlich an der Müligasse und der Aare.

Heute befinden sich mehrere Gewerbebetriebe wie eine kleine Schlosserei, eine Brocki, die VPD Vögele Pulverbeschichtungs AG mit Aussen-Abstellplätze und Lagerhallen an diesem Standort. An der Hauptstrasse sind zu dem eine Tankstelle und ein Take-Away angesiedelt.

Nordwestlich grenzt der Perimeter an den Dorfkern von Döttingen.



Abbildung 1: Lage und Areal Gestaltungsplan (Agis, 2021)

Das Areal ist von der Kantonsstrasse K285 erschlossen und hat einen Anschluss an die «Müligasse» und die Badstrasse. Die Liegenschaft auf der Parzelle 1466 hat eine Zufahrt mittels Dienstbarkeitsvertrag über die Parzelle Nr. 409 zur Badstrasse.

Mit diesem vorliegenden Gestaltungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Realisierung des Bauvorhabens auf den Grundstücken Nrn. 416, 408, 409 aufbereitet werden.

Bauvorhaben innerhalb der bestehenden Bauzonen (Umstrukturieren überbauter Parzellen) werden nach den Entwicklungszielen der Gemeinde gefördert und unterstützt.

Die Bauparzellen befinden sich am Rande des Dorfzentrums, zwischen der Surb und der Aare, wie auch an der Kantonsstrasse (K285), den Gemeindestrassen Müligasse und Badstrasse sowie angrenzenden an die SBB- Bahnlinie.

Das Gestaltungsplangebiet wird erschlossen über die Gemeindestrassen Müligasse und Badstrasse. Der Mülibach durchquert mittig das Areal, ist jedoch seit 2017 kein öffentliches Gewässer mehr und nicht mehr in Betrieb. Lediglich das Bauwerk ist noch vorhanden.

Entlang der Müligasse befindet sich ein unter kommunaler Schutz stehendes Wegkreuz (Kurzinventar 914B), welches nicht beseitigt werden (§ 27 BNO) darf. Zudem liegt an der Müligasse 8, ein Gebäude mit Substanzschutz.

Die Feinerschliessung innerhalb des Perimeters wird mit diesem Gestaltungsplan geregelt.

1.2.1 Nutzungen- und Bbauungsanalyse Gebiet Müligasse / Mülimatte

Im Planungsperimeter befinden sich ältere Gewerbe- und Industrieliegenschaften, in welchen verschiedene Nutzungen wie eine Brocki, ein Elektro Reparaturgeschäft, eine VPD Vögele Pulverbeschichtungsfirma, eine Chemiewerk, eine kleine Schlosserei, sowie eine Tankstelle

untergebracht sind. Direkt angrenzend ist ein Thai-Restaurant (Gambrinus) und ein Plattenleger Geschäft (Stadler GmbH) angesiedelt.

1.3 Ziel und Zweck des Gestaltungsplans Müligasse / Mülimatte

Der Initiator, Bugmann Schifferle & Cie AG, der Parz. Nr. 409, für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans möchte die bestehenden Gewerbebauten auflösen und die Gebäude Rückbauen und das Grundstück komplett neu überbauen.

Die Gemeinde Döttingen unterstützt das Vorhaben im Hinblick auf die Planungsgrundsätze nach § 3 BNO und der Siedlungsentwicklung nach innen, sowie der Bereitstellung und Überbauung von baureifen Bauzonenflächen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine Überbauung mit massvoller baulicher Dichte unter Wahrung einer hohen Wohnqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen entstehen.

Vorgaben AEW Energie AG

Die Parzelle Nr. 410 ist im Eigentum der AEW Energie AG, worauf sich eine ausser Betrieb gesetzte Trafostation befindet. Die AEW Energie AG ist nicht direkt im Gestaltungsplanverfahren involviert.

Auf dem Grundstück Nr. 409 steht eine Trafostation bei der Surbmündung, beim bestehenden Gewerbegebäude Assek. Nr. 409. Muss aufgrund der neuen Überbauung die Trafostation versetzt werden, muss frühzeitig mit der AEW Energie AG, Untersiggenthal Kontakt aufgenommen werden.

Gemäss Information der AEW Energie AG soll nach dem Ersatzneubau der Trafostation auf der Parz. 409 die alte, unbenutzte Trafostation auf der Parz. 410 aufgehoben werden. Der Zugang zur Parzelle Nr. 410 ist bis zum Ersatzneubau der Trafostation gemäss den Dienstbarkeitsverträgen zu gewährleisten, danach sollen sie aufgelöst und die Parzelle 410 mutiert werden.

1.4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der Planungsbericht des Gestaltungsplans «Müligasse / Mülimatte» erläutert die planerischen Grundlagen, Planungsziele, relevante Sachthemen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- Ein geschütztes Wegkreuz steht an der Müligasse
- Die Müligasse ist ein historischer Verkehrsweg (IVS)
- Der nicht mehr genutzter Müli-Kanal durchquert den Perimeter
- Der Hochwasserschutz der Surb und Aare sind zu berücksichtigen
- Der Grundwasserspiegel ist hoch, zwischen 317.70 und 318.10 m.ü.M.
- Die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlungen ist aufgrund der SBB-Bahnlinie (Doppelspur-Ausbau) zu berücksichtigen
- Die Lärmschutzquellen der Kantonsstrassen K285, K113 und der SBB-Bahnlinie

1.4.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» basiert auf folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993 (Stand 01.01.2022);
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand 01.11.2021);
- Baulinien-Plan 1:1'000, Landstrasse Q XI Döttingen I.O. vom 16.02.1954.

Kommunale Grundlagen

- Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Döttingen (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13.06.2012, genehmigt vom Regierungsrat am 10.01.2013).

1.4.2 Ausgleich Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)

Der Gemeinderat erhebt für den ausgearbeiteten Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» keine Mehrwertabgabe, da weder eine Einzonung noch eine Umzonung vorliegt (§ 28a BauG). In der gelten Bau- und Nutzungsordnung sind keine weiterführenden Vorschriften enthalten.

1.4.3 Historische Entwicklung

Anhand der historischen Siegfriedkarte von 1880 / 1940, sowie der Michaelis- und Dufourkarte von 1840 ist ersichtlich, dass sich die Gebäude entlang der heutigen Hauptstrasse und der Müligasse entwickelt haben.

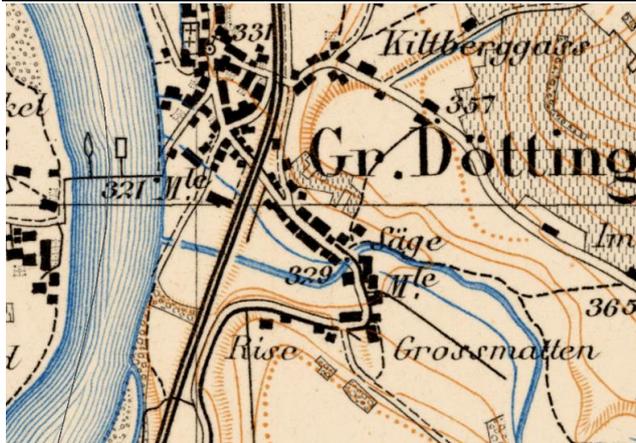


Abbildung 2: Siegfriedkarte 1880/1940 (Agis, 08.04.2021)



Abbildung 3: Michaelis- & Dufourkarte 1840 (Agis, 08.04.2021)

1.4.4 Rechtskräftiger Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung

Die Planungsinstrumente der Gemeinde Döttingen (Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung) wurden am 10. Januar 2013 vom Regierungsrat genehmigt.

Im rechtskräftigen Bauzonenplan wird für das Gebiet Müligasse / Mülimatte folgendes verbindlich festgehalten:

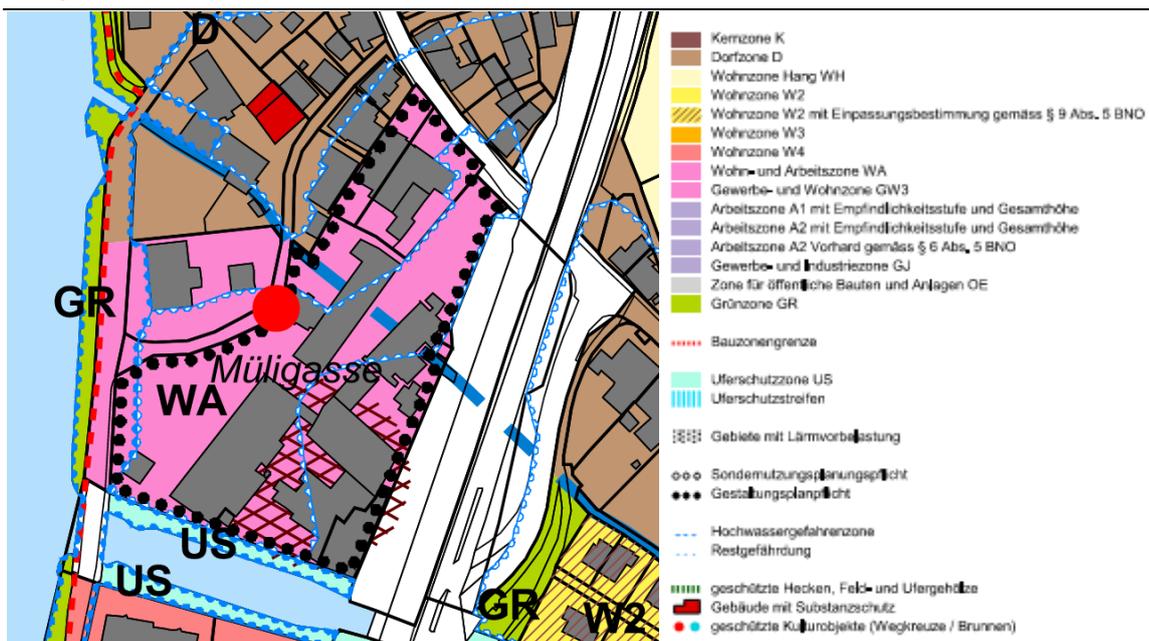


Abbildung 4: rechtskräftiger Bauzonenplan (RR, 10.01.2013)

Und in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung sind folgende Vorschriften festgehalten:

Zonenvorschriften Wohn- und Arbeitszone WA (§ 6 BNO)

Bauzonen	Ausnutzung	Fassadenhöhe*	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
	max.	max.	max.	klein min.	gross min.		
Wohn- und Arbeitszone WA	0.7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 11

- *Ermittlung Fassadenhöhe:
- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe,
 - für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist,
 - für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

Gestaltungsplanpflicht Areal Müligasse (§ 3 Abs. 2 BNO)

«² Das Areal Müligasse erfordert bei Neubauten und grösseren Umbauten einen Gestaltungsplan. Darin ist eine gesamthaft geplante Überbauung unter Berücksichtigung der Aussen- und Freiräume, insbesondere zur Surb und zur Aare hin, sicher zu stellen. Für das Wohnen ist konzeptionell darzulegen, wie auf die aus dem Gewerbe entstehenden Immissionen reagiert wird. Ebenso ist eine genügende Hochwassersicherheit vorzusehen.»

Wohn- und Arbeitszone WA (§ 11 BNO)

«¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.

² Bei gewerblichen Nutzungen sind gegenüber benachbartem Wohngebiet bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Immissionen möglichst zu vermeiden. Ebenso ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.»

Kulturobjekte (§ 27 BNO)

«Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze ...) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.»

1.4.5 Rechtskräftige Sondernutzungsplan

- Baulinienplan 1:1'000, Landstrasse Q XI Döttingen, Genehmigung 16.02.1954

Der rechtskräftige Baulinienplan aus dem Jahr 1954 tangiert den nördlichen Gestaltungsplanperimeter entlang der Hauptstrasse K285. Die Baulinien werden im Gestaltungsplan übernommen und nicht aufgehoben.

1.4.6 Regionale Abstimmung

Auf eine regionale Stellungnahme des Gemeindeverbandes ZurzibietRegio kann für dieses Planungsvorhaben verzichtet werden. Im Planungsgebiet sind ausschliesslich Wohnnutzungen geplant, ausgenommen der heute bestehenden und allenfalls zukünftigen neuen Tankstelle an der Hauptstrasse.

1.5 Siedlungsstrategie

1.5.1 Entwicklungsziele und Leitbild der Gemeinde

Die Gemeinde Döttingen hat seit 2021 ein neues Leitbild, welches für die nächsten 10 bis 15 Jahren gelten soll.

Darin werden folgende Leitsätze und Stossrichtungen zusammengefasst aufgeführt:

	Leitsatz	Stossrichtungen
Bevölkerung / Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Menschen in Döttingen fühlen sich als Teil der Dorfgemeinschaft. - Wir stellen attraktive Rahmenbedingungen und Dienstleistungen bereit. - Wir heissen neue Einwohnerinnen und Einwohner willkommen und beziehen sie in unsere Gemeinschaft ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesundes Wachstum anstreben - Innere Entwicklung fördern - Attraktive Dienstleistungen und Rahmenbedingungen gewährleisten - Wohn- und Erholungsqualität beibehalten und fördern - Dorfleben attraktiv halten
Wirtschaft / Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Wir setzen uns für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender und neuer Unternehmen sowie entsprechender Arbeitsplätze in unserer Gemeinde ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsplätze erhalten und fördern - Dialog mit Gewerbe pflegen
Raumordnung / Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - Mit unserer Ortsplanung verfolgen wir eine nachhaltige räumliche Entwicklung. - Das gute ÖV-Angebot soll erhalten und optimiert, negative Auswirkungen des Verkehrs reduziert werden. - Das künftige Wachstum der Gemeinde soll primär über innere Entwicklung erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planung und Reglement aktuell halten - Strassen und Wege in gutem Zustand erhalten - öV-Angebot fördern - hochwertige Siedlungsstruktur anstreben - Parkplätze im Zentrum sicherstellen - Projekte koordinieren und Synergien nutzen
Umwelt / Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Döttingen ist eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsgebieten. Diese Werte gilt es zu erhalten. Als Energiestadt pflegen wir einen verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit der Umwelt und den natürlichen Ressourcen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Energiestadt leben - Landschaft und Gewässerräume für Natur und Naherholung pflegen - Grün- und Erholungsraum pflegen und Biodiversität fördern - Waldflächen nachhaltig bewirtschaften - Bevölkerung für Umwelt sensibilisieren

1.5.2 Regionaler Planungsverband

Der Planungsverband Zurzibiet hat die *Vision Zurzibiet* erarbeitet. Darin wird die Gemeinde Döttingen als Grundzentrum mit *Entwicklungsschwerpunkt Wohnen* bezeichnet und liegt in der *Entwicklungsschwerpunktachse Wirtschaft* des unteren Aaretals.

Die Entwicklung der Gemeinde prägt auch die Entwicklung der Region.

In der *Zurzibierter Charta* haben 26 Gemeinden des Planungsverbandes Zurzibiets im Zusammenhang mit dem Projekt *Vision Zurzibiet* die folgende Vereinbarung getroffen:

- Die Gemeinden engagieren sich zusammen für einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

1.5.3 Raumkonzept Aargau

Gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplantext R1) ist die Gemeinde Döttingen als *ländliche Entwicklungsachse mit Wohnschwerpunkt (WSP) und ländlichem Zentrum* ausgeschieden. Diese Standorte werden wie folgt umschrieben:

«Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit

öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.»

«Ländliche Zentren sind Bad Zurzach, Bremgarten, Frick, Klingnau-Döttingen, Laufenburg, Muri, Reinach-Menziken, Schöffland, Seon und Sins. Sie bilden Stützpunkte regionaler Einrichtungen. Sie arbeiten grenzüberschreitend zusammen und werden mit den benachbarten Zentren verkehrlich gut verbunden.»

Der Wohnschwerpunkt Nr. 5 Döttingen befindet sich gemäss Richtplaneintrag an der Gewerbestrasse.



Abbildung 5: Raumkonzept AG, Richtplanteil (Richtplan AG, Stand 2015)

1.5.4 Kantonaler Richtplan AG

In der Richtplankarte des Kantons Aargau ist folgendes über das Gebiet in Döttingen festgehalten:

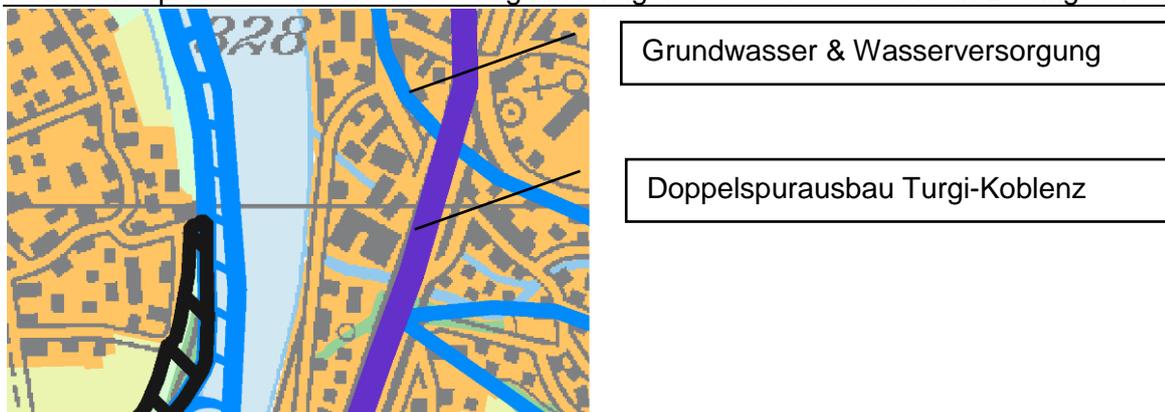


Abbildung 6: Kantonaler Richtplan (Agis, 07.04.2021)

Doppelspurausbau

Im Richtplankapitel M 3.3 Regionalzugsverkehr ist festgesetzt, dass die Bahnstrecke Turgi-Koblentz zu einer Doppelspur ausgebaut werden soll.

Vorgaben SBB Infrastruktur

Die SBB Infrastruktur plant den Doppelspurausbau zwischen Turgi und Koblentz. Der Doppelspurausbau soll voraussichtlich erst nach 2030 in Betrieb genommen werden. Damit sind auch das Freihalten der nötigen Landflächen und die Abstände zu den Gleisanlagen sicherzustellen.

Aufgrund des geplanten Ausbaus der SBB-Bahnlinie wurde mit der SBB AG Kontakt aufgenommen. Deren Hinweise und Informationen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Gebäude müssen zur neuen Gleisachse einen Abstand von mind. 8.50 m einhalten und mit der Einhaltung der regulären Grenzabstände zur SBB Parzelle Nr. 411 werden auch die nichtionisierenden Strahlenwerte bei den neuen Gebäuden eingehalten.

Grundwasser & Wasserversorgung

Im Richtplankapitel V 1.1 Grundwasser und Wasserversorgung ist festgehalten, dass das Gebiet im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung liegt. Das Grundwasser ist ein unterirdisches Gewässer und gehört zu den öffentlichen Gewässern. Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Innenentwicklung

Gemäss Richtplankapitel S. 1.2, Planungsanweisung 2.1 Innenentwicklung, sind die Gemeinden angehalten, aufzuzeigen, wie mit den Planungsmitteln der Raumplanung die darin enthaltenen behördenverbindlichen (Innen-) Entwicklungsziele gewährleistet werden.

Für ländliche Zentren gilt eine Einwohnerdichte von 55 (E/ha) bei überbauten Wohn- und Mischzonen und von 75 (E/ha) bei unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Für ländliche Entwicklungsachsen gilt eine Einwohnerdichte von 50 E/ha bei überbauten Wohn- und Mischzonen, sowie 70 E/ha bei unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

Bei dieser GP-Perimeterfläche von 1.2 ha ist somit mit mind. 90 Einwohnern zu rechnen.

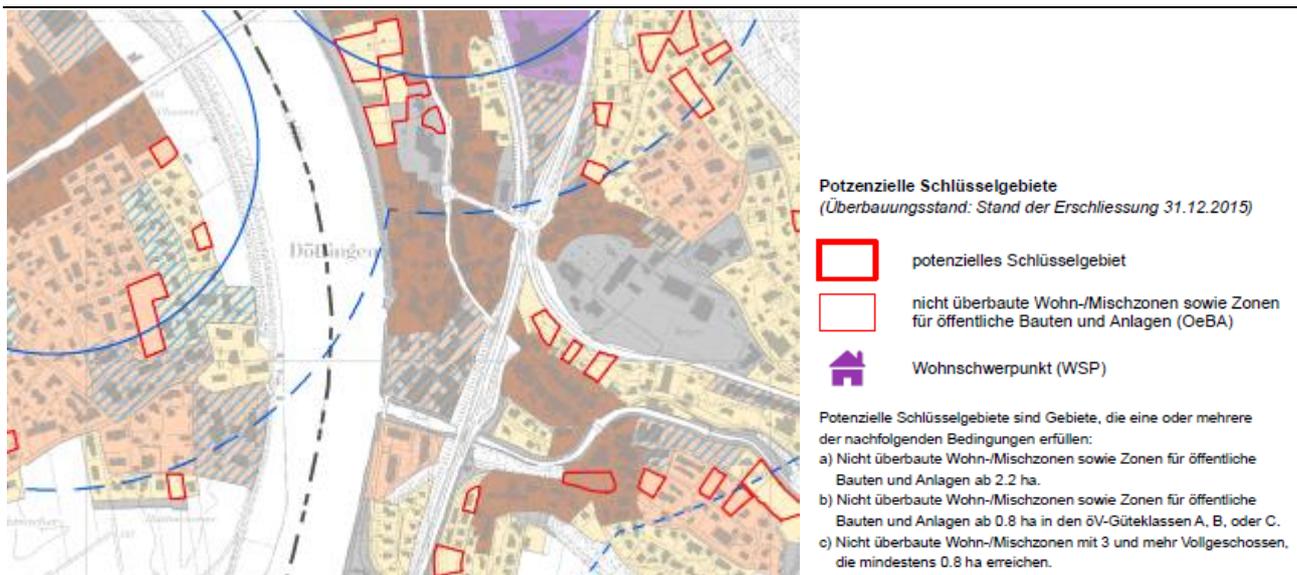


Abbildung 7: Auszug potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2021).

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem potenziellen Schlüsselgebiet. Trotzdem wird mit der Gestaltungsplanpflicht der Grundstücke die Entwicklung in der Gemeinde, angrenzend zum Dorfkern, gefördert. Mit einem abgestimmten Überbauungskonzept kann eine situationsgerechte und ein ortsbaulicher Übergang zwischen den bestehenden nördlichen Gebäuden in der Dorfzone und der südlichen Wohnüberbauung (Zone W4), sowie zwischen Infrastrukturanlagen und Gewässern erzielt werden.

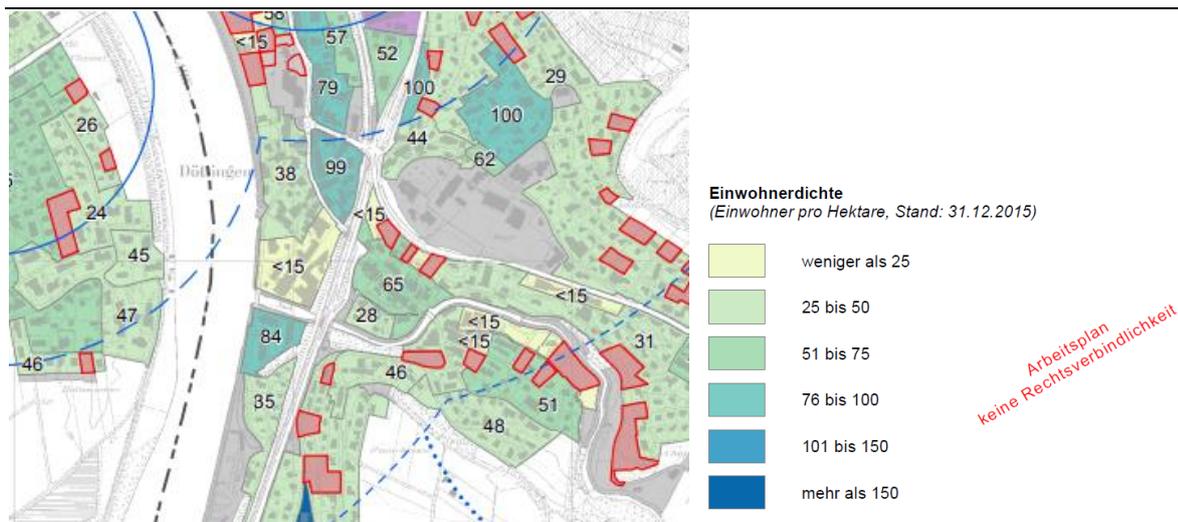


Abbildung 8: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen (BVU, 2021).

Mit der Erstellung von 73 Wohneinheiten wird der inneren Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Zusammen mit dem kommunalen Leitbild und den kantonalen Entwicklungszielen bis 2040 wird dem entsprochen.

1.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr erfolgt einerseits mit der Gemeinde und deren Entwicklungszielen, sowie den kantonalen Entwicklungsvorgaben andererseits. Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wurden die kantonalen Fachstellen von Beginn weg miteinbezogen.

1.6.1 Motorisierter Verkehr

Das Areal ist heute über vier Arealzugänge erschlossen. Drei Zugänge erfolgen über die nördliche Hauptstrasse K285 und zwei über die Müligasse. Dabei weist die heutige Tankstelle auf den Parzellen 416 und 408 zwei Zu- und Wegfahrten zur Kantonsstrasse auf.

Das Grundstück Nr. 1466 wird über die Badstrasse erschlossen. Der Weg ist heute als Kiesfläche ausgestaltet und ist mit dem Neubauprojekt auf der Parz. 409 anzupassen und neu zu erstellen. Der Zufahrtsweg weist gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag eine Fahrbahnbreite von 2.50 m auf und wird entlang der Surb geführt.

1.6.2 Öffentlicher Verkehr

Gemäss der Karte ÖV-Gütekategorie des Kantons Aargau ist das Areal der ÖV-Gütekategorie D und E2 zugewiesen. Der Bahnhof Döttingen liegt in einer Entfernung von rund 800 m und ist für Fussgänger in rund 10 Minuten erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstrasse (Haltestelle Döttingen, Zentrum).

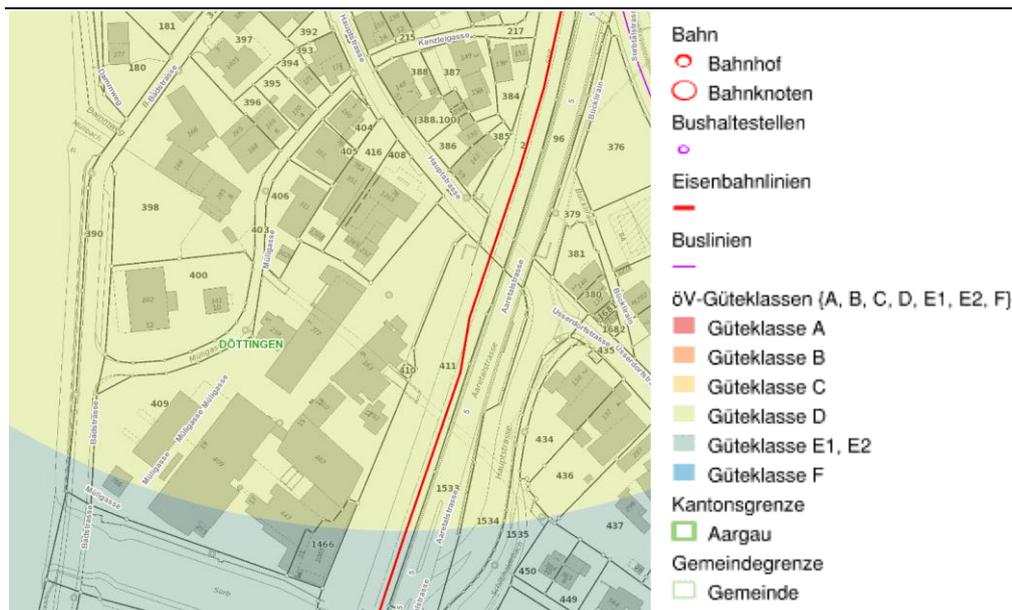


Abbildung 9: ÖV-Güteklasse (Agis, 07.04.2021)

1.6.3 Fussverkehr

An der Badstrasse, entlang der Aare, führt eine kantonale Wanderwegroute vorbei. Die Fussgänger werden entlang der Hauptstrasse auf einem einseitigen Gehweg geführt.

Beim Bereich zwischen der Überbauung und der Kantonsstrasse soll ein ansprechender Vorplatz mit einer klaren Strassenführung und Gestaltung erreicht werden. Die Gestaltung des Übergangs von der Kantonsstrasse zum Baubereich ist mit angemessenen Gestaltungselementen (u.a. Beläge, Beleuchtung, Bepflanzung) auszustatten und mit der Abteilung Verkehr, Departement Bau Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau abzustimmen. Innerhalb des Areals sind weitere arealinterne Gehwegverbindungen von der Badstrasse und Müligasse zur Hauptstrasse geplant.

Auf der Müligasse werden die Fussgänger auf der verkehrsberuhigten Strasse geführt.

1.6.4 Radverkehr und Kantonale Radroute

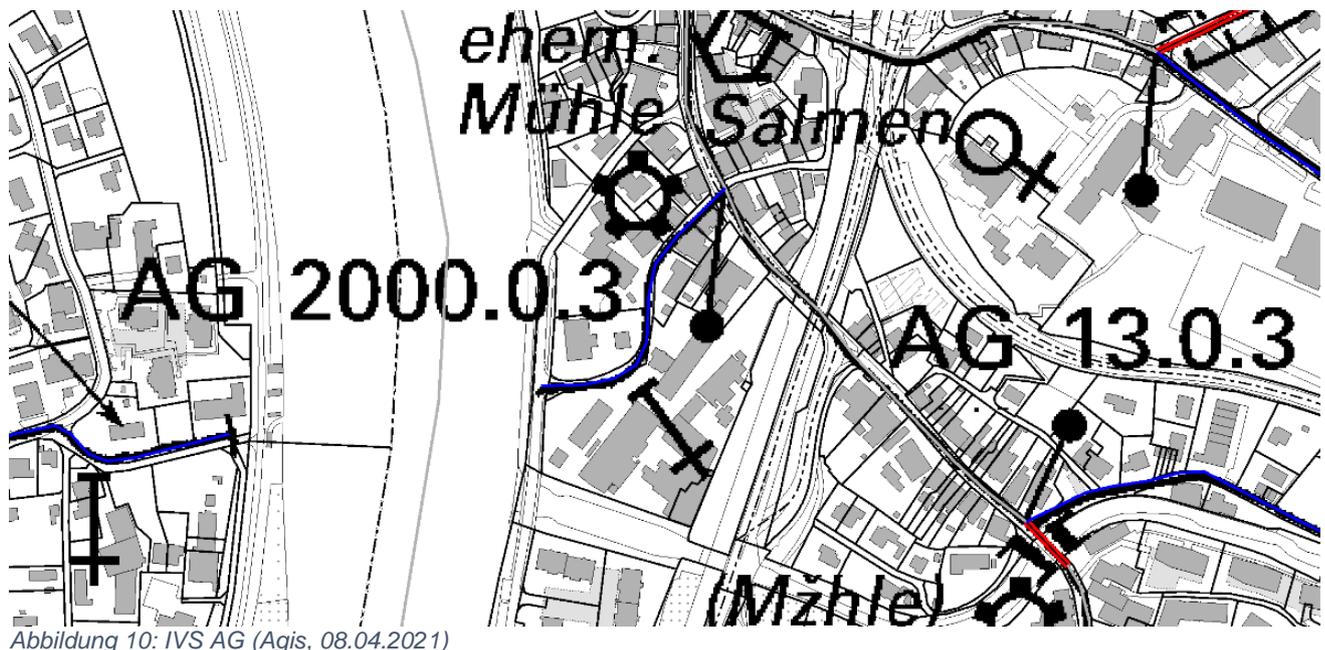
Gemäss online Karte Radroute des Kantons Aargau führt die kantonale Radroute R510 entlang der Hauptstrasse. Durch den Planungssperimeter verläuft somit keine kantonale oder regionale Radroute.

1.7 Siedlungsqualität, Ortsbild- und Denkmalpflege

1.7.1 Inventar historischer Verkehrswege

Die Müligasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) als regional historischer Verlauf (AG 2000.0.03) aufgeführt. Die Strassenverlauf war eine Verknüpfung von einzelnen Ortsverbindungen, die nur im regionalen Rahmen eine gewisse Rolle spielte. Die Müligasse führte früher zur Brücke und Aarefähre nach Kleindöttingen. In der historischen Karte ist die Fähre erkennbar.

Die Hauptstrasse ist ebenfalls im Inventar als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (AG 13.0.3) enthalten. Es handelt sich dabei um den Strassenabschnitt zwischen Döttingen/Chappeli und Klingnau.



1.7.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde Döttingen ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Die Gemeinde wird als typisches Strassendorf und als verstädtertes Dorf bezeichnet, welches sich anhand der drei Dorfteilen (nördlich und südlich der Surb und Dorfkern) zeigt.

Das Gestaltungsplanareal liegt gemäss ISOS in der Uferzone im Süden und im Industrieareal an der Surb. In diesem Gebiet befinden sich zwei aufgeführte Objekte Nr. 0.024 (neue Gebäude am Ortsrand) und Nr. 3.0.16 (Teil der Industrieanlage).

Die bauliche und verkehrstechnische Erschliessung hat sich seit der 1. Fassung des ISOS (Stand 1975) und heute stark verändert. Die Verbindungsstrasse zwischen der Müligasse und der Badstrasse besteht nicht mehr. Innerhalb des Industrieareals sind diverse Gebäude rückgebaut und neue erstellt worden.

In der Nähe befinden sich zwei Gebäude mit Substanzschutz, die ehem. Mühlscheune Nr. 907, an der Müligasse 6 und an der weiterführenden Kanzleigasse 6 das Wohnhaus, Nr. 905.

An der Müligasse ist die historische Bebauungsstruktur und der Dorfkern anhand der alten Bausubstanzen (primär vor 1945) erkennbar. Die Gebäude weisen zwei bis drei Geschosse und Schrägdächer auf. Die bestehenden Gebäude im Industrieareal sind differenziert in der Geschossigkeit, der Gebäudeform und -dimension und Dachgestaltung. Das höchste und prägnanteste Gewerbegebäude ist die Fabrik (Gebäude Vers. Nr. 777). Im Gewerbeareal besteht ein wilder Bebauungsmix. Entlang der Kantonsstrasse ist die Tankstelle, welche mit dem Wohngebäude und dem Restaurant Gambrinus zusammengebaut ist.

Auf der Parz. 1466, welche zwischen dem Bahndamm, der Surb und dem Industrieareal befindet, ist eine kleine Schlosserei.

Die bestehende Siedlungsstruktur wurde bei der neuen Überbauung im Gestaltungsplanperimeter berücksichtigt.



Abbildung 11: Foto bestehende Gebäude (KMP AG, 2016)

1.7.3 Objekte von kantonaler Bedeutung

Im bezeichneten Gestaltungsplan-Perimeter befinden sich keine Denkmalschutzobjekte.

1.7.4 Archäologische Fundstelle

Innerhalb des Planungssperimeter ist eine archäologische Fundstelle Nr. 213(B)7 ausgeschieden, für die eine jungsteinzeitliche Steinbeil-/Lochaxtklinge belegt ist. Dies kann ein Hinweis auf ein ehemaliges Siedlungsareal sein. Der aktenkundige Alt-Fund kann, vorsichtig gewertet, als ein Anzeiger für eine mögliche prähistorische Nutzung des Areals gesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen, die meldepflichtig sind. Im Perimeter besteht eine archäologische Verdachtsfläche.

1.8 Siedlungsqualität, Natur und Landschaft

1.8.1 Ökologische Ausgleichsflächen

Ökologische Ausgleichsflächen müssen nach § 40a BauG und kantonalem Grundlagenbericht vom 7. Dezember 2018 ausgewiesen werden. Diese werden im Situationsplan aufgeführt.

1.8.2 Bäche und Gewässerraum

In der Gemeinde Döttingen werden die Gewässerräume im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung – Umsetzung Gewässerräume festgelegt.

Die Surb befindet sich nicht innerhalb des Perimeters, grenzt jedoch südlich an den Planungssperimeter. Entlang der Surb ist ein Gewässerraum von insgesamt 30 m festgelegt worden.

Zusätzlich liegt in unmittelbarer Nähe die Aare, zu welcher ebenfalls ein 15 m Gewässerraum ab Gewässerrand eingehalten werden muss.

Der noch bestehende Kanal Mülibach durchquert den Gestaltungsplanperimeter. Der Wasserkanal Mülibach ist zwischenzeitlich ausser Betrieb genommen worden und soll mit der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. 409 teilweise rückgebaut oder umgestaltet werden.

Im Gestaltungsplan wird auf die bestehende Bebauungsstruktur und die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen.

1.9 Umwelt und Naturgefahren

Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt Architektur lösen keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss UVPV aus.

1.9.1 Lärmbelastung der Kantonsstrassen und SBB-Bahnlinie

Die SBB-Bahnlinie weist sehr geringe Emissionen auf (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht), so dass in einem Abstand von einem Meter zum Gleis die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Bei einem allfälligen Doppelspurausbau liegen noch keine Lärmangaben vor. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Aufgrund der stark befahrenen Kantonsstrasse K285 (Hauptstrasse) von mehr als 7'500 Fahrzeugen pro Tag (DTV) ist mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

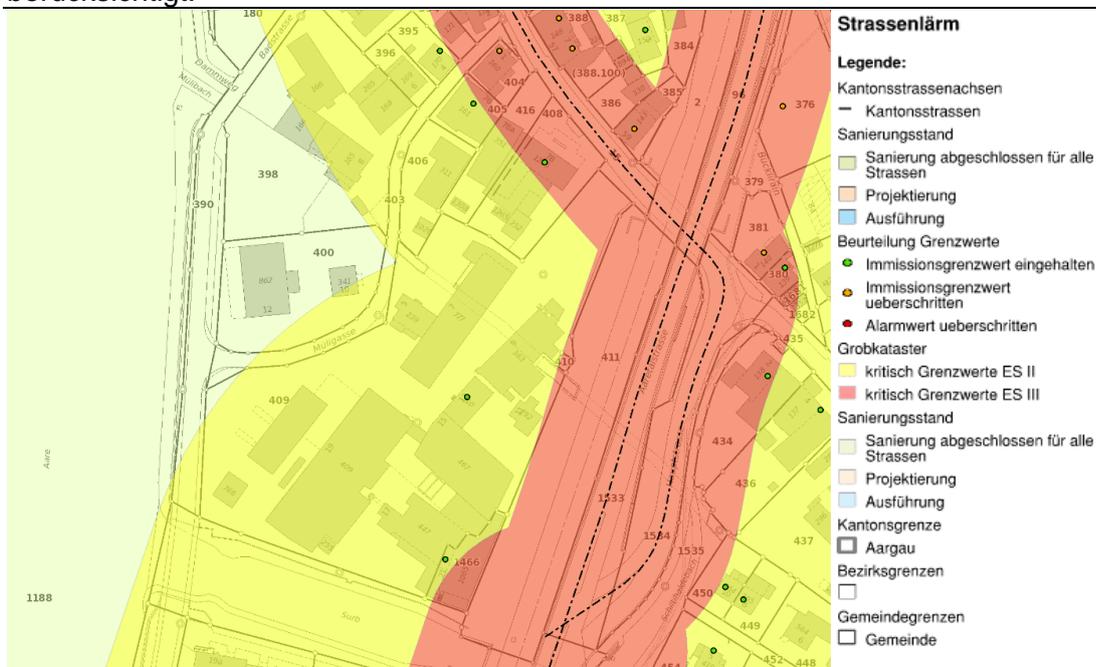


Abbildung 12: Strassenlärmkataster (Agis, 07.04.2021)

Die Parzelle 409 ist heute mit verschiedenen Gewerbegebäuden bebaut und somit erschlossen sowie baureif. Die nördliche Erschliessung ins Areal ab der Kantonsstrasse besteht ebenfalls, sie wird jedoch etwas verschoben und angepasst.

Die Parzelle 1466 ist heute ebenfalls über die Parz. 409 erschlossen und ist für die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung ausreichend.

Die Hausanschlüsse und die Verkehrswege sind ebenfalls vorhanden und müssen für die Neuüberbauung angepasst werden.

Die Grundstücke 408, 409, 416 und 1466 innerhalb des Planungsperimeters waren vor dem 1.1.1985 erschlossen und überbaut worden. Die bestehende Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht» z.G. Parz. 1466 datiert aus dem Jahr 1985.

Auf der Parz. 410 steht lediglich eine ausser Betrieb stehende Trafostation.

Das Areal wird als lärmtechnisch erschlossen beurteilt, weshalb die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen.

Lärmgutachten

Die Lärmbeurteilung für die Einhaltung der Lärmwerte des Neubauprojekts ist in Auftrag gegeben worden. Das Resultat der Lärmbeurteilung wird im Gestaltungsplan und im Richtprojekt Architektur berücksichtigt. Gemäss Lärmschutzgutachten vom Oktober 2023 des beauftragten Akustikbüros weisen die geplanten Gebäude keine Mängel auf, so dass die Vorgaben hinsichtlich Lärmschutzes erfüllt werden.

Mit der Baueingabe ist ein aktuelles Lärmgutachten bei der Bauverwaltung Döttingen einzureichen.

1.9.2 Immissionen bestehender Gewerbebetriebe

An der Hauptstrasse ist auf der Parzelle 408 eine Tankstelle. Das Gebäude und die Erschliessung der Tankstelle ist zur Kantonstrasse ausgerichtet und das Gebäude weist eine separate Ein- und Ausfahrt auf. Die Lärmproblematik durch Gewerbebetriebe wird für das neu überbaute Industrieareal als unproblematisch eingestuft. Mit dem bestehenden Gebäude auf den Parz. 416 und 408 wird der Gewerbe- und Verkehrslärm abgeschirmt, welcher sich zur Kantonsstrasse ausrichtet. Die Distanz von der Tankstellennutzung zum Fabrikgebäude und zum Gebäude C1 ist grosszügig.

Auf der Parzelle 1466 besteht eine kleine Schlosserei und darüber eine Wohnnutzung, die geringe Lärmimmissionen verursachen. Die Parzelle ist heute bereits komplett überbaut. Ein Ausbau des Gewerbes ist nicht absehbar und aufgrund der kleinen Parzellenstruktur kaum möglich. Zudem gilt in der Wohn- und Arbeitszone die Empfindlichkeitsstufe ES III. Welche Betriebe als mässig störend beurteilt werden, wird in § 30 BNO festgelegt. Ein Ausbau des Gewerbebetriebs auf der Parz. 1466 ist auch aufgrund der bestehenden Erschliessung (2.50 m Fahrbahnbreite, kleiner Wendeplatz) nicht absehbar. Der Zugang zur Parz. 1466 wird für die Feuerwehr, PW's und kleine Lastwagen ermöglicht. Kleine Lastwagen und die Feuerwehr können nicht wenden und müssen rückwärts herausfahren. Eine allfällige Umnutzung des Betriebs benötigt zudem eine Baubewilligung.

Auf der Parz. 400, Müligasse 12, ist ein kleiner Gewerbebetrieb (Stadler Plattenleger) angesiedelt. Die Parzelle liegt ebenfalls in der Wohn- und Arbeitszone. Die Firma ist im Bereich Planung, Entwicklung und Umsetzung von Bodenbelägen tätig, weshalb mit geringen Immissionen zu rechnen ist. Sporadisch ist mit Anlieferungen oder Kundenverkehr zu rechnen. Der Betrieb muss zudem die Lärmempfindlichkeitsstufe III einhalten (§ 6 BNO), wobei mässig störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe wie z.B. Sanitär, Dachdecker zugelassen sind. Die Nutzung ist mit der Wohnnutzung vereinbar.

1.9.3 Belasteter Standort

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind auf dem Grundstück Nr. 409 diverse Bereiche als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft (Betriebsstandort AA4304.0102). Einer Überbauung des Areals steht aus Sicht des Fachbereichs Altlasten nicht im Wege.

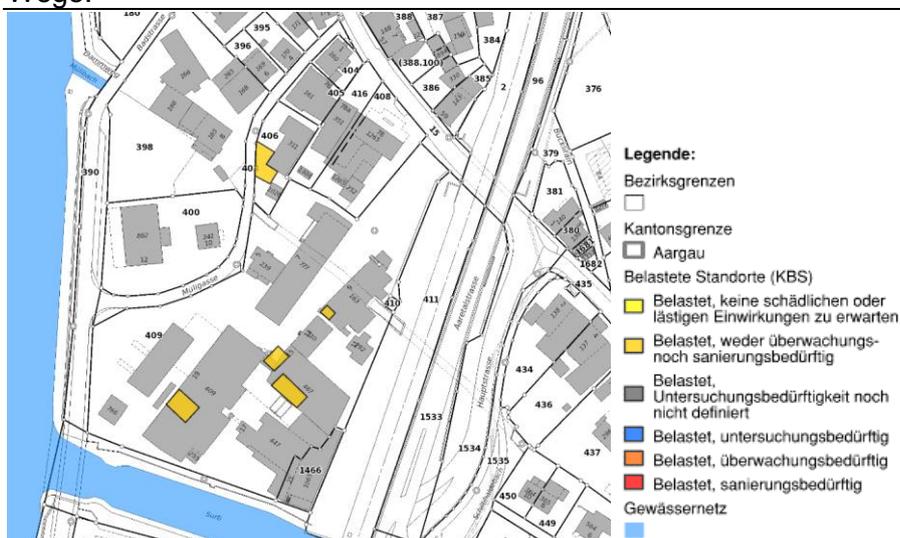


Abbildung 13: Kataster der belasteten Standorte (Agis, 08.04.2021)

1.9.4 Grundwasser

Das Areal liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel und liegt im Gewässerschutzbereich Au, in welchem keine Gebäude erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Aufgrund dessen wurde die Firma Jäckli Geologie beauftragt hydrogeologische Untersuchungen auf dem Areal durchzuführen. Der Bericht liegt mit Datum 25. August 2022 vor und sagt folgendes über das Areal aus:

Zur längerfristigen Beobachtung wurden die im Frühling 2021 abgeteufte Bohrungen mit Datenloggern zur permanenten Aufzeichnung des Grundwasserspiegels ausgerüstet. Die Logger wurden von Mitte März bis Mitte August 2021 betrieben. In der am weitesten von der Aare entfernten Bohrung 21-1 sind die Grundwasserspiegelschwankungen deutlich weniger ausgeprägt (Amplitude ca. 0.4 m) als in den anderen Bohrungen (bis 1.0 m in 21-4).

Zu Beginn der Messungen im März 2021 herrschten gemäss den langjährigen Aufzeichnungen in der zwar im Aaretal, aber am nächsten beim Projektareal gelegenen Grundwasserfassung «Beim Schulhaus» ein mittlerer Grundwasserstand. Die starken Niederschläge vom Juni und Juli 2021 führten im Aaretal zu einem langjährigen Grundwasserhöchststand, so dass die Mitte Juli 2021 im Projektareal aufgezeichneten Grundwasserspiegel ebenfalls als Höchststand betrachtet werden können. In der Beilage 1 ist der mittlere und in der Beilage 2 der höchste zu erwartende Grundwasserstand mittels Isohypsen dargestellt.

Auf einem älteren Kanalisationsplan ist im Westteil des Areals eine Leitung eingetragen, welche gemäss Angabe der Gemeinde als Drainage ausgebildet ist. Allerdings bestehen über den Zustand und die Tiefenlage der Leitung keinerlei Angaben. Im Rahmen der weiteren Planung müsste dies noch abgeklärt werden.

Die voraussichtlichen Koten UK Bodenplatte sind in den Beilagen 1 und 2 eingetragen. Diese liegen grösstenteils nur rund 2 m unter dem aktuellen Terrain. Einzig auf der Ostseite des Hauses C, wo das Gelände gegen den Bahndamm ansteigt, reicht die Baugrube bis rund 5.5 m u.T. Die Sohle der Untergeschosse kommt voraussichtlich grösstenteils in die gut tragfähigen und wenig setzungsempfindlichen Bachschutt-Ablagerungen zu liegen, wo eine Flachfundation mit einer Bodenplatte möglich ist. In Bereichen, wo die Aushubsohle noch in den darüberliegenden, setzungsempfindlichen Überschwemmungs-Sedimenten liegt, sind diese zu ersetzen oder die Gebäudelasten sind mittels (vertieften) Einzel- oder Streifenfundamenten auf die Bachschutt-Ablagerungen zu übertragen.

Im Rahmen der Bauüberwachung sind vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten die notwendigen Messungen und Beobachtungen durchzuführen. Mit der Ausarbeitung des entsprechenden Überwachungskonzeptes ist der projektierende Ingenieur zu beauftragen. Für die Festlegung der zulässigen Deformationen (Melde- und Alarmwerte) ist das Schadenpotential im möglichen Einflussbereich der Baugrube (z.B. Strassen, Werkleitungen) zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Zu einer einwandfreien Überwachung der bis zu 5.5 m tiefen Baugrube gehören während der Bauphase periodische Kontrollen der Verformungen des Baugrubenabschlusses (geodätische Messungen), die Überprüfung der Ankerkräfte und eine Überwachung des Wasserspiegels innerhalb und ausserhalb der Baugrube.

Es empfiehlt sich deshalb, von den benachbarten Infrastrukturen und Gebäuden im Sinne einer vorsorglichen Beweisaufnahme vor Beginn der Bauarbeiten eine gegengezeichnete oder amtliche Zustandsaufnahme durchführen zu lassen. Ferner sollten an exponierten Bauwerken und Infrastrukturen (z.B. Bahngleise) Messbolzen versetzt werden, welche vor, während und nach den Bauarbeiten geodätisch überwacht werden. Mit der Überwachung können kritische Bauphasen frühzeitig erkannt und allfällige nötige Gegenmassnahmen rechtzeitig eingeleitet werden. Zudem lassen sich ungerechtfertigte nachträgliche Forderungen zurückweisen und berechnete Forderungen quantifiziert werden.

Versickerungsverhältnisse

Die sandig-kiesigen Bachschutt-Ablagerungen würden sich aufgrund der Wasserdurchlässigkeit grundsätzlich für eine Versickerung eignen. Vor allem bei hohen Grundwasserständen sind diese Ablagerungen aber bereits vollständig wassergesättigt und vermögen deshalb kein zusätzliches Wasser mehr aufzunehmen. Daher ist im vorliegenden Fall eine konzentrierte Versickerung von Meteorabwasser auf dem Projektareal nicht möglich. Das anfallende Meteorabwasser muss deshalb mit Bewilligung der zuständigen Behörden in einen Meteorwasserkanal oder die Aare abgeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Wege und Plätze können mit durchlässigen Belägen versehen werden, so dass das Wasser via die sandig-kiesige Foundationsschicht flächenhaft im Untergrund versickern kann. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers ist möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann. Dabei ist das Gelände niveaumässig so zu gestalten, dass das Wasser überall vom Gebäude wegfliesst. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche mit Lichtschächten, welche im Hinblick auf eine Überflutung der Untergeschosse ein Risiko darstelle.

1.9.5 Hochwasserschutz & Oberflächenwasser

Nach Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes befindet sich das Areal Müligasse im Gefahrenbereich von Oberflächenwasser/Hangwasser.

Zudem besteht gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau eine Restgefährdung (gelbe-weiße Schraffur). Bei einem HQ100 oder HQ300 Hochwasserereignis ist mit keiner Überschwemmung zu rechnen.

Das Thema der Gefährdung durch Oberflächenwasser wird im Bauprojekt detailliert aufgenommen und allfällige Massnahmen umgesetzt. Dieser Sachverhalt wird im Baubewilligungsverfahren beurteilt. Im Gestaltungsplan werden keine speziellen Bauvorschriften festgelegt.

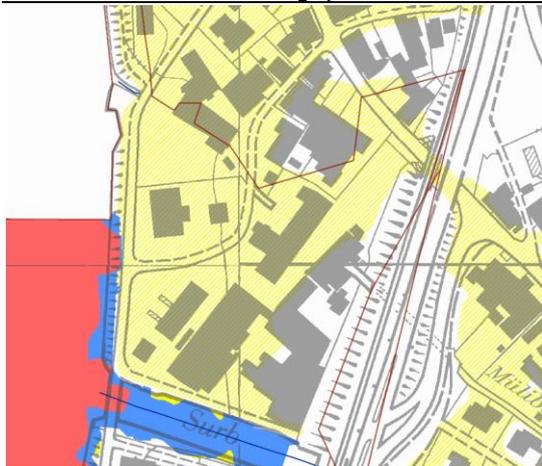


Abbildung 14; Gefahrenkarte Hochwasser (Agis, 08.04.2021)



Abbildung 15; Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (BAFU, 08.04.2021)

1.9.6 Hitzeangepasste Arealentwicklung / Hitzeminderung

Wegen der klimatischen Veränderungen in den nächsten Jahrzehnten durch zunehmende Sommerhitzen und längere Trockenperioden müssen im Gestaltungsplan Massnahmen zur Hitzeminderung getroffen werden. Die Klimaanalysekarte zeigt, dass entlang der Müligasse und der Badstrasse ein Wärmeinseleffekt entsteht. Die Kaltluftströmung geht vom Bahndamm über das Areal in Richtung Aare. Die Kaltluft strömt von den Fliessgewässern, Surb und Aare, zwischen den neuen Gebäuden in das Areal hinein.

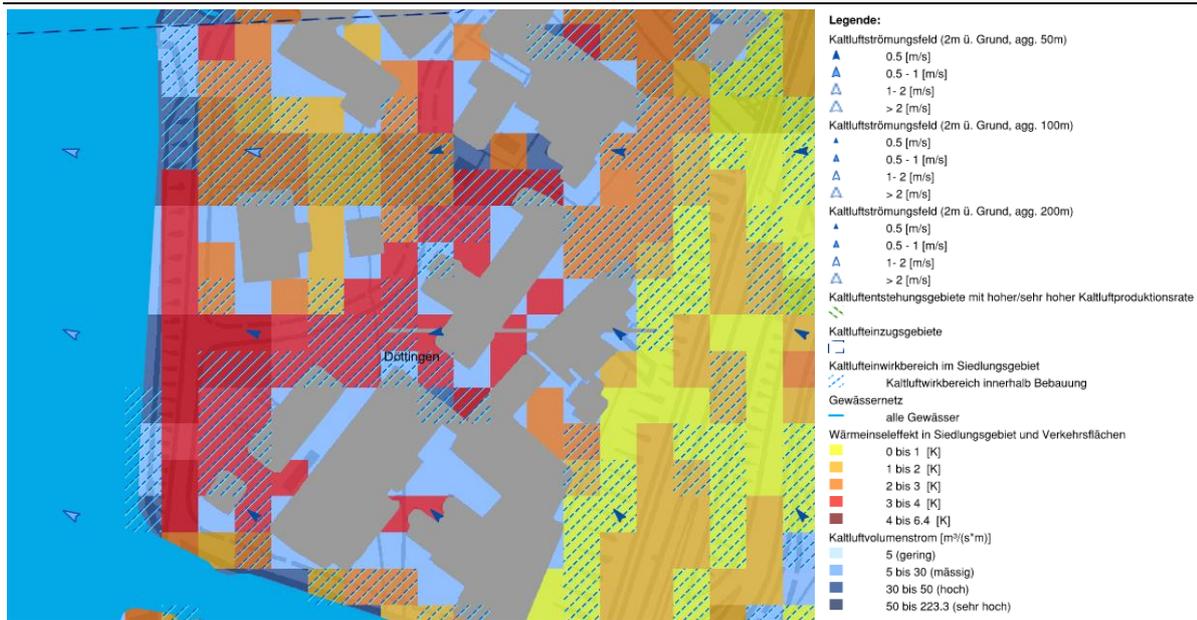


Abbildung 16: Klimaanalysekarte (Agis, 15.06.2023)

Die Gemeinde Döttingen hat zudem den Kaltluftstrom durch ein Fachbüro erfassen lassen. Die unten aufgeführte Darstellung zeigt der Ist-Zustand des Kaltluftstroms 2 h nach dem Sonnenuntergang in 2 m Höhe über dem Boden resp. Gebäude. Der Wind strömt vom Surbtal, über den Bahndamm in Richtung Aare. Die Pfeile zeigen die Stärke des bodennahen Windes. Mit der geplanten, locker gesetzten Punktbauten wird die Kaltluftströmung und die Abkühlung im Areal begünstigt. Anstelle von grossen Gebäudevolumen wird deshalb auf kleinere Gebäudevolumen gesetzt. Grosse Gebäudevolumen im Areal würden den Luftstrom stören und die Sommerhitze stauen.

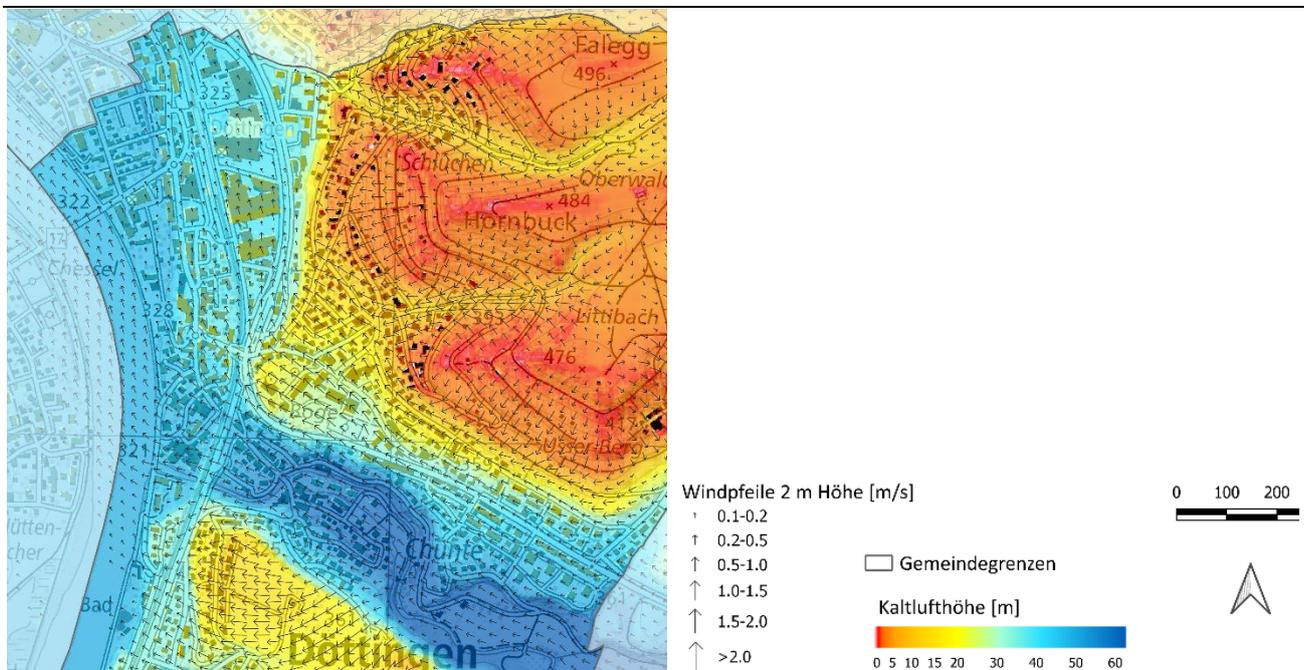


Abbildung 17: Kaltlufthöhe - Ist-Zustand (Geopartner AG, Juli 2023)

1.9.7 Werkleitungen

Gemäss dem Werkleitungskataster der Gemeinde Döttingen und dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde befinden sich öffentliche Werkleitungen im Gestaltungsplan-Perimeter. Die Sauberwasserleitung dient dazu, das Grundwasser auf dem Grundstück abzuführen.

Die öffentlichen Leitungen (Sauberwasser- und Abwasserleitungen) müssen mit der Neuüberbauung der Parz. 409, 409 und 416 verlegt werden.

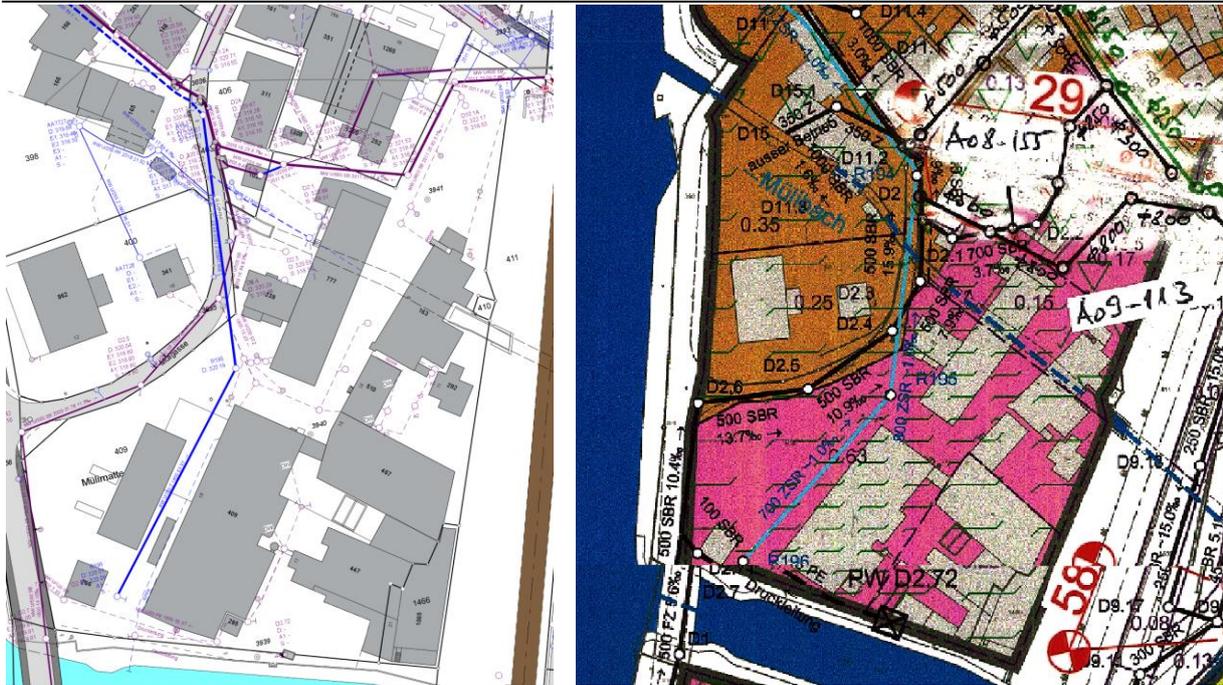


Abbildung 18: Werkleitungskataster (GeoProSuisse, 28.06.2022)

Abbildung 19: GEP Massnahmenplan (Agis, 29.06.2022)

In der Hauptstrasse wird eine Sauberwasserleitung geführt.

Entlang der Badstrasse und der Hauptstrasse wird eine Fernwärmeleitung geführt. Aufgrund dessen ist möglichst ein Anschluss der neuen Gebäude anzustreben. Ob das bestehende Fabrikgebäude aus finanziellen und baulichen Gründen angeschlossen werden kann, ist im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren genauer zu klären.

1.10 Fazit

Der Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimate» erfüllt die notwendigen rechtlichen und sachlichen Voraussetzungen. Dieser basiert auf der rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde und entspricht den Zielen und Leitideen der Gemeinde Döttingen.

Die übergeordneten und kommunalen Ziele zur Nutzung, Verdichtung nach Innen werden befolgt. Mit dem erarbeiteten Gestaltungsplan werden die Vorgabe nach rechtskräftigem Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung erfüllt, dasselbe gilt für Art. 21 Abs. 2 RPG.

2 Zentrale Sachthemen

2.1 Verkehrstechnische Erschliessungsvarianten

Heute ist die Parzelle 409 über 4 Ein- und Ausfahrten (rote Pfeile) und die Parzellen 408 und 416 über 2 Ein- und Ausfahrten (kleine rote Pfeile) erschlossen.



Abbildung 20: Zufahrten ins Areal (Agis, 08.02.2021)

Bevor eine Überbauung auf dem Grundstück 409 geplant werden konnte, wurden die folgenden Erschliessungsmöglichkeiten geprüft:

- Anschluss an die Hauptstrasse (Kantonsstrasse)
- Anschluss an die Badstrasse
- Anschluss an die Müligasse

Jedoch sprechen gegen die rückwärtigen Erschliessungsvarianten folgende Gründe:

- Anschluss an die Müligasse;
In der Sammelgarage sind rund 98 Auto-Abstellplätze geplant, was zu einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 245 Fahrzeugen führt. Die Müligasse ist zudem sehr schmal (ca. 4 m Fahrbahnbreite) gebaut. Die Strasse müsste normgerecht ausgebaut werden (Verbreiterung der Strasse), was das Strassen- und Ortsbild stark verändern würde. Das ist nicht im Interesse der Gemeinde. Die Anwohner an der Müligasse würden durch die Verkehrszunahme (Lärm, Gerüche) beeinträchtigt. Die Müligasse ist zudem eine historische Wegstrecke, weshalb sie erhalten werden soll. Der entstehende Mehrverkehr kann deshalb nicht über die Müligasse zur Hauptstrasse geführt werden.
- Anschluss an die Badstrasse;
Der durch das Areal verursachte Verkehr soll nicht über die Badstrasse abgewickelt werden. Die Fahrzeuge fahren damit einen grossen Umweg zu den Hauptverkehrsachsen (Kantonsstrassen) und verkehren durch Wohnquartiere. Der Anschluss und der Verkehrsweg für den motorisierten Verkehr soll möglichst kurzgehalten werden. Die Badstrasse ist zudem für den Langsamverkehr attraktiv und wird gerne genutzt (Wanderweg entlang Aare, lokale Veloroute). Entlang der Surb besteht ein Zufahrtsweg zur Parzelle 1466. Die

Haupterschliessung des Areals über die Badstrasse abzuwickeln wird von Seiten Gemeinde nicht unterstützt, da die Verkehrsteilnehmer nicht den langen Umweg über die Badstrasse zur Kantonsstrasse, sondern den kurzen Weg über die Müligasse zur Kantonsstrasse fahren würden. Signalisationstechnische Massnahmen bei der Ausfahrt werden erfahrungsgemäss missachtet.

- Anschluss an die Kantonsstrasse;
Entlang der Hauptstrasse bestehen bereits drei Ein- und Ausfahrten (Bugmann Schifferle Areal, Tankstelle, Parkplatz Restaurant Cambrinus). Die Kantonsstrasse wurde im Jahr 2015 neugestaltet. Die Zufahrt zur Parzelle 409 ist bestehend. Mit der Verschiebung der bestehenden Ein- und Ausfahrt kann ein normgerechter Anschluss erstellt werden. Der Einlenkradius tangiert das Grundstück 408 minimalst, da entlang der Hauptstrasse ein öffentliches Gehweg von 2 m Breite geplant wird.
Der Gemeinderat befürwortet eine direkte Erschliessung vom Areal in die Kantonsstrasse.

Deshalb wird die Haupterschliessung via Kantonsstrasse «Hauptstrasse» angestrebt und wie folgend begründet:

- Mit dem Gestaltungsplan wird die Anzahl Ein- und Ausfahrten zur Kantonsstrasse von heute 3 auf zukünftig 2 Ein- und/oder Ausfahrten (bei einer Tankstellennutzung) reduziert. Falls keine Tankstellennutzung geplant wird, kann diese Anzahl Ein- und Ausfahrten sogar auf eine reduziert werden.
- Die Sichtzonen und die damit verbundene Verkehrssicherheit wird eingehalten.
- Die heutige Ein- und Ausfahrt auf der Parz. 409 wird an die Parzellengrenze 408 verschoben. Die neue Grundstückzufahrt, welche die Erschliessung für die Parz. Nrn. 416, 408 und 409 sein soll, wird nach VSS Norm 40 050 «Grundstückzufahrt» normgerecht erstellt.
- Die rund durchschnittlich 250 Fahrten pro Tag, welche durch die Überbauung erzeugt werden, sind bei der Kantonsstrasse vertretbar. Der durchschnittliche Tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Hauptstrasse ca. 7'500 Fahrten pro Tag (Messung 1995).

2.2 Überbauungsstudie Architektur

Das Architekturbüro KMP Architektur AG, Wettingen hat im Auftrag der Birchmeier Holding AG vorgängig eine Projektstudie und danach ein Richtprojekt für die neue Überbauung ausgearbeitet. In der Studie, welche im Jahr 2016 erarbeitet wurde, sind folgende zwei Bebauungsvarianten entstanden:



Abbildung 21: Studie Variante A (KMP AG, 17.03.2016)

Abbildung 22: Studie Variante B (KMP AG, 17.03.2016)

Bei den ersten Varianten A und B war ein Abbruch des dominanten, prägnanten und identitätsstiftenden Fabrikgebäudes vorgesehen.

Bei der weiterführenden und vertieften Projektierung hat sich herauskristallisiert, dass das bestehende Fabrikgebäude in der Struktur erhalten und umgebaut werden soll. Die Tragstruktur des Fabrikgebäudes ist noch gut erhalten.

2.3 Städtebauliches Konzept

Bei der Projektierung der Gebäude im Industrieareal Mülimatte wurde die Ausrichtung der Gebäude in der nahen Umgebung untersucht. Es zeigt sich, dass sich die Gebäude entlang der Aare zum Flussraum orientieren (gelbe Fläche). Der historische Dorfkern der Gemeinde hat sich entlang der Kantonsstrasse entwickelt und die Gebäude sind dieser zugewandt (orange Fläche). Das Dorf wird durch den Bahndamm und die daran entlang geführte Aaretalstrasse geprägt und zu den anderen Dorfteilen abgetrennt resp. das Dorf wird zerschnitten.

Diese Orientierung der Gebäude wollte man in der neuen Überbauung aufnehmen, weshalb das Fabrikgebäude, das Haus A1, A2, B1 und B2 in Richtung Aare und Surb ausgerichtet werden.

Weiter wurden die bestehenden Strassen und deren Erschliessungsstruktur in der Umgebung untersucht. Die historische Müligasse führt von der Badstrasse an der Aare zur Hauptstrasse und weiter via Kanzleigasse in Richtung Bahnhof (grüne Schraffur). Diese Erschliessungsachse sollte in der neuen Überbauung adaptiert werden. Eine Erschliessung von der Hauptstrasse ins Quartier, so wird der Verkehr auf der Hauptverkehrsachse gebündelt und führt nicht durch das verkehrsberuhigte und rückwärtig erschlossene Wohnquartier oder die schmal geführte Müligasse.



Verzahnung mit historischem Kern und Orientierung in Richtung Flussraum

- Zum Gewässer orientiert
- Siedlungsorientiert (Historischer Kern)
- Rückseitig raumbildender Bahndamm

Ergänzende Quartierserschliessung zur Müligasse

- Hauptstrassen
- Müligasse
- Interne Erschliessung der Siedlung

Abbildung 23: städtebauliches Konzept- Orientierung Gebäude & Erschliessung (KMP AG, Juli 2023)

Zudem wurden die öffentlichen und halböffentlichen Vorplätze entlang der Hauptstrasse in der angrenzenden Dorfzone untersucht. Es zeigt sich, dass ein individueller und spannender Strassenraum von Fassade zu Fassade besteht, da die Gebäude in unterschiedlichen Abständen zur Kantonsstrasse positioniert sind und in wiederholenden Abständen kleine Nischen und Plätze bestehen. Die Vorzonen entlang der Kantonsstrasse sind primär als Hartflächen ausgeführt, was bei der Neuüberbauung Mülimatte aufgenommen werden soll.

Von der Kantonsstrasse weg führen die untergeordneten Gemeindestrassen zu den Wohnquartieren.



Abbildung 24: städtebauliches Konzept- Strassenraum & Erschliessung Areal (KMP AG, Juli 2023)

Wie im Schwarzplan erkennbar ist, gibt es Platzsituation an der Hauptstrasse und der Müligasse in unterschiedlicher Ausdehnung. Die Plätze sollen im neuen Areal Mülimatte ebenfalls Bestandteil werden, weshalb ein grosser Innenhof geplant ist. Dieser erschliesst die einzelnen Gebäude und die Hauszugänge.

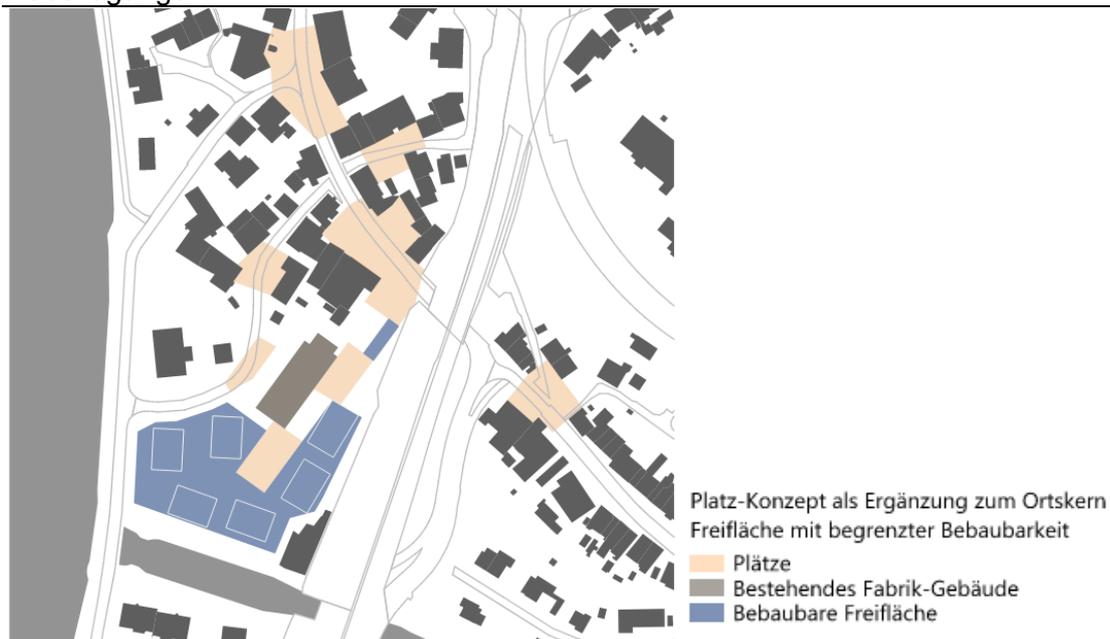


Abbildung 25: städtebauliches Konzept-Bebaubarkeit (KMP AG, Juli 2023)

Aus dem städtebaulichen Konzept geht hervor, dass die bebaubare Fläche stark reduziert wird durch den Erhalt des prägnanten Fabrikgebäudes, der Wahrung der Freiräume zum Flussraum sowie Schaffung der grosszügigen, arealinternen Freiräume.

Die blau eingefärbte Fläche zeigt die mögliche bebaubare Fläche, welche durch die bestehenden Strassen, der Surb und dem Bahndamm sowie länglichen Parzellenform eingeschränkt wird. Es entstehen Solitärgebäude, welche um einen Innenhof gruppiert werden. Der Fussabdruck gleicht dem der benachbarten Gebäude in der Dorfzone.

Parzelle 1466

Die Eigentümer der Parzelle 1466 sind an einer Neuüberbauung der Parzelle nicht interessiert, weshalb das Grundstück die Besitzstandsgarantie wahrt. Der kleine Gewerbebetrieb (Schlosserei) mit darüberliegender Wohnnutzung soll bestehen bleiben. Bei der Prüfung der Varianten wurde die bauliche, verkehrs- sowie erschliessungstechnische Situation berücksichtigt.

Bei der Planung der neuen Gebäude auf der Parz. 409 wurde die Gewerbenutzung auf der Parz. 1466, in Bezug auf den Abstand und die Anordnung der Räume mit Fenster, beachtet.

2.4 Variantenstudium Architektur

Im Variantenstudium wurde die Ausrichtung und Lage der neuen Gebäude genau geprüft. So wurden vier Untervarianten auf ihre Vor- und Nachteile abgewogen.

Bebauungskonzept 1)

Das Bebauungskonzept a) beinhaltet das bestehende Fabrikgebäude, ein Längsbau entlang des Bahndammes (Haus C), sowie vier Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss (Häuser A1 / A2 / B1 / B2). Die Gebäude B1 und B2 sind in Richtung Aare orientiert und die Gebäude A1 und A2 zur Müligasse.



Abbildung 26: Bebauungskonzept 1) (KMP AG, Juli 2023)

Beurteilung:

Als Nachteil zeigt sich bei diesem Konzept, dass die gedrehte Stellung der Gebäude in Bezug zum Innenhof willkürlich wirken. Der Innenhof wird kleiner und ist weniger deutlich ablesbar. Der Längsbau am Bahndamm dient als Lärmriegel zu den vorgelagerten Gebäuden. Zudem ist die Struktur der Überbauung durch die Drehung der Volumen weniger klar. Um einen Hof gruppierte Solitärbauten sind unter diesen Randbedingungen die adäquateste Bebauungsform.

Bebauungskonzept 2)

Das Bebauungskonzept b) beinhaltet zwei Längsgebäude (Fabrik / Haus C). Der eine ist entlang des Bahndammes der andere das bestehende Fabrikgebäude. Die vier kleineren Gebäude weisen 4 Vollgeschosse (A1 / A2 / B1 / B2), sowie ein Attikageschoss auf. Sie sind zum Flussraum (Surb und Aare) orientiert.

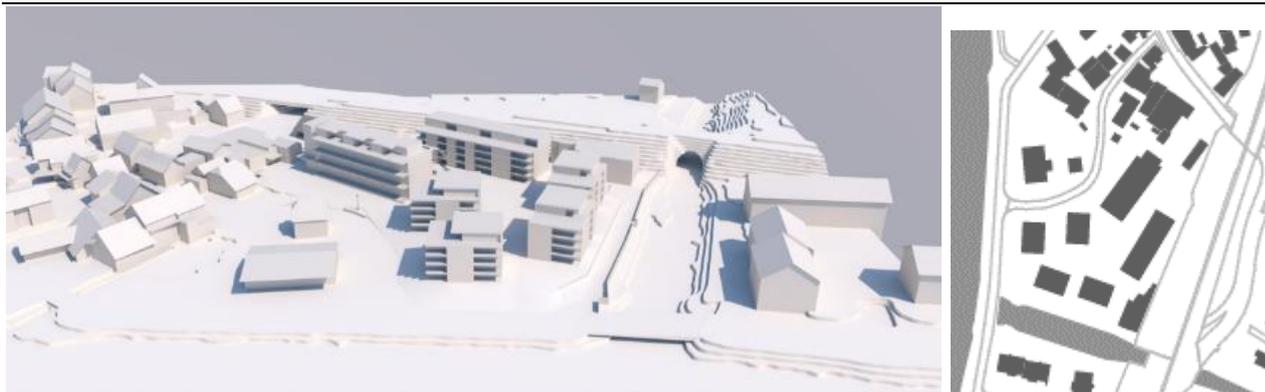


Abbildung 27: Bebauungskonzept 2) (KMP AG, Juli 2023)

Beurteilung:

Dadurch entstehen eine klare Architektursprache und eine spannende Hofsituation, sowie ein harmonischer Gesamteindruck. Es entstehen grosszügige Freiräume sowohl intern als auch extern zur Müligasse. Die Gebäude A1 und A2 sind zum Flussraum orientiert. Die Gebäudestellung optimiert die Differenzierung zwischen den Wohngebäuden und dem bestehenden Fabrikgebäude.

Bebauungskonzept 3)

Das Bebauungskonzept zeigt zwei Längsgebäude (Fabrikgebäude und Haus C am Bahndamm). Die drei Gebäude (A1 / B1 / B2) sind mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss ausgestattet. Das Gebäude A2 ist mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss projektiert.

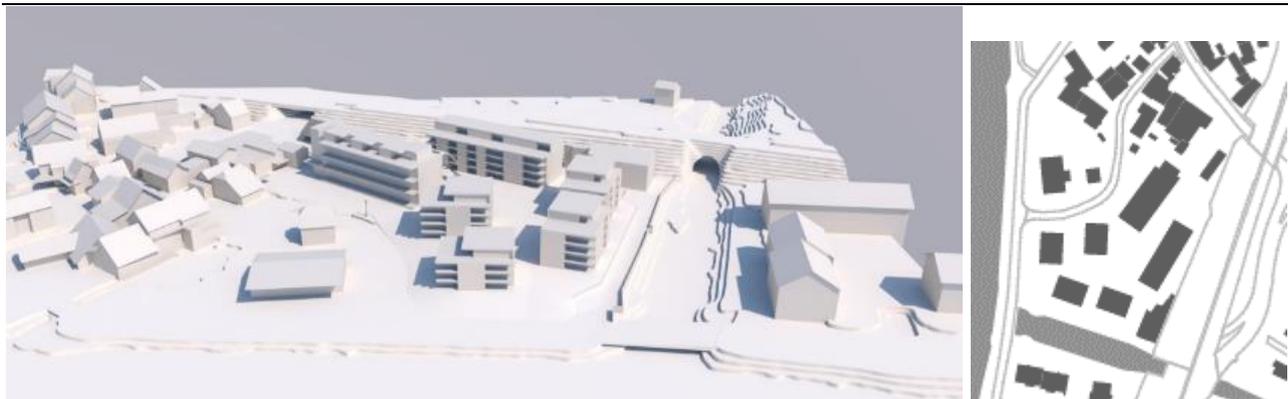


Abbildung 28: Bebauungskonzept 3) (KMP AG, Juli 2023)

Beurteilung:

Als Vorteil wird der Ausgleich der Geschossigkeit in Richtung Müligasse und Flussraum des Gebäudes A2 beurteilt. Das bestehende Fabrikgebäude erscheint als dominanter Solitär. Der klare, siedlungsbildende Ausdruck ist weniger prägnant. Im Quartier entstehen drei verschiedene Gebäudetypen, so dass der Gesamteindruck zu zerfallen droht. Die Proportionen des Gebäudes A2 wirken unstimmig und störend. Der Längsbau am Bahndamm dient als Lärmriegel zu den vorgelagerten Gebäuden.

Bebauungskonzept 4)

Das Bebauungskonzept 4) zeigt das Fabrikgebäude als Längsgebäude und das Haus C als Längsgebäude. Die Gebäude B1 und B2 sind mit 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss geplant. Die Gebäude A1 und A2 sind mit 3 Vollgeschossen und ein Attikageschoss projektiert.

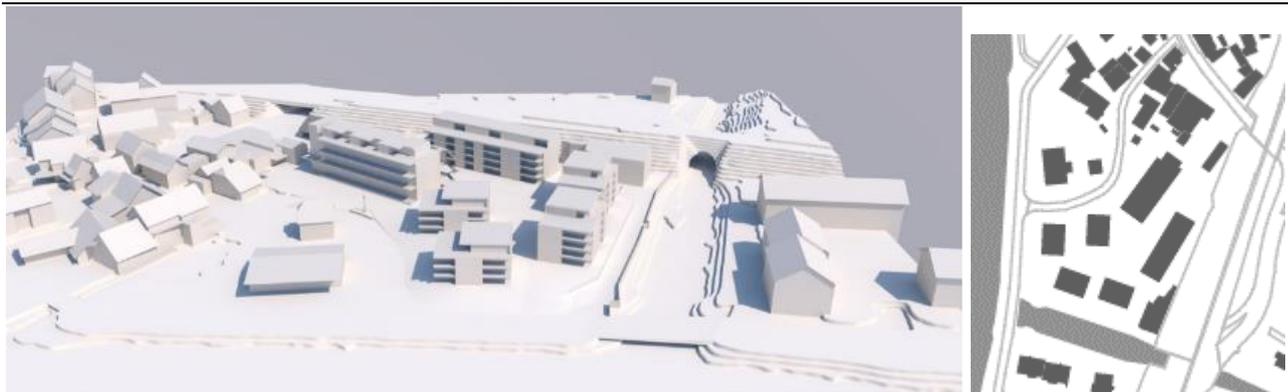


Abbildung 29: Bebauungskonzept 4) (KMP AG, Juli 2023)

Beurteilung:

Die Gebäude A1 und A2 gleichen sich in der Höhe der Müligasse an und wird zum Flussraum reduziert. Das Fabrikgebäude erscheint als Solitär. Die Gebäudeproportionen zwischen dem Fabrikgebäude und den Gebäuden A1 und A2 fallen zu stark ab. Der Höhenunterschied der Gebäude ist zu gross. Der siedlungsbildende Ausdruck ist weniger prägnant. Es entstehen zudem drei verschiedene Gebäudetypen, so dass der Gesamteindruck zu zerfallen droht. Die Proportionen der Gebäude A1 und A2 wirken unstimmig.

Bebauungskonzept 5)

Das Bebauungskonzept 5) zeigt das Fabrikgebäude als Längsgebäude und das Haus C mit zwei Gebäuden (C1 / C2), welches volumetrisch zum Fabrikgebäude differenziert. Die Gebäude A1, A2 und B1, B2 sind mit 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss geplant und zur Aare und Surb ausgerichtet.

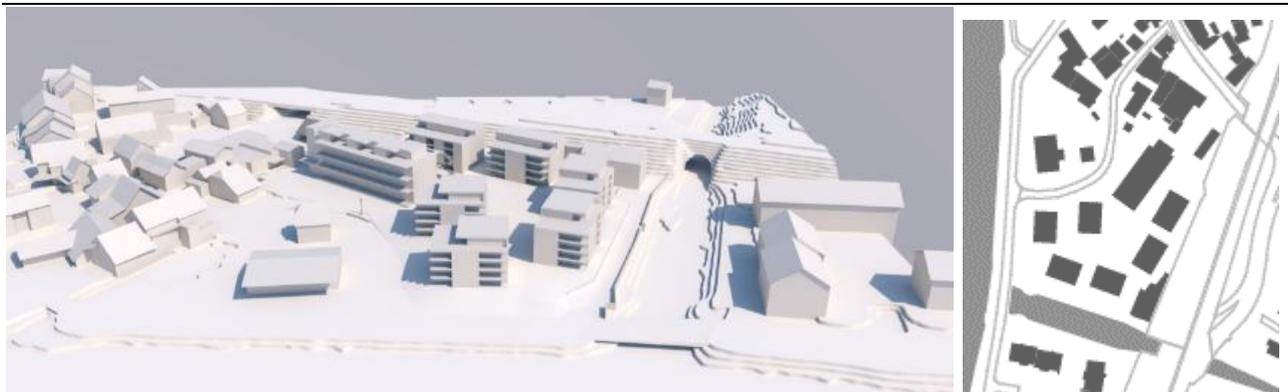


Abbildung 30: Bebauungskonzept 5) (KMP AG, Juli 2023)

Beurteilung:

Es kann zu einer leicht höheren Lärmbelastung im Areal entsteht, durch das aufgebrochene Volumen des Gebäudes C. Das Fabrikgebäude erscheint als Solitär, da sich die neuen Gebäude als Punktgebäude klar differenzieren. Das Erscheinungsbild der Wohngebäude wirkt einheitlich und quartierbildend.

Entscheid:

Das Bebauungskonzept Nr. 5) erweist sich als die überzeugendste Variante. Das Fabrikgebäude wird als Zeitzeuge erhalten. Die neuen Gebäude um die Fabrik ordnen sich diesem unter, durch eine differenzierte Höhe und den Punktgebäuden, welche alle die gleiche Geschossigkeit aufweisen. Es sind immer zwei Gebäude, welche zusammengehören. Die Gebäude A1 und A2 sind

zur Aare ausgerichtet und bilden eine Gruppe, die Gebäude B1 und B2 sind zur Strasse und die Gebäude C1 und C2 sind zum Innenhof ausgerichtet und bilden eine Gruppe.

Gemäss Lärmschutzgutachten werden die Immissionsgrenzwerte des Strassen- und Bahnverkehrs bei den Gebäuden C1 und C2 eingehalten, so dass das Gebäude C nicht zwingend als Lärmriegel dienen muss.

Diese Bebauungskonzept wurde weiterverfolgt und bearbeitet. Daraus sind die folgenden Varianten mit Einbezug der benachbarten Parzellen Nrn. 416 und 408, 1466 entstanden.

2.4.1 Variante I (Ist-Bestand +)

Die Variante I beinhaltet die Neuüberbauung der Parzelle Nr. 409 mit 6 Mehrfamilienhäuser und einer Sammelgaragen-Einfahrt. Die Parzelle Nr. 1466, 416 und 408, welche keine zeitnahen Bauabsichten haben, sind vom Richtprojekt Architektur ausgenommen worden. Diese bestehenden Gebäude auf den drei vorgenannten Parzellen bleiben bestehen und unterliegen der Besitzstandsgarantie.

Die sieben Gebäude sollen jeweils ein Attikageschoss aufweisen.



Abbildung 31: Variante I, Übersicht EG (KMP AG, 08.09.2023)

2.4.2 Variante II (REFH +)

Die Variante REFH+ beinhaltet die Neuüberbauung der Parzelle Nr. 409 mit 6 Mehrfamilienhäusern und einer Sammelgaragen-Einfahrt. Die Parzelle Nr. 1466, welche kurz- und mittelfristig keine Bauabsicht aufweisen wird, ist vom Richtprojekt Architektur ausgenommen worden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1466 bleibt bestehen und unterliegt der Besitzstandsgarantie. Die sieben Gebäude sollen jeweils ein Attikageschoss aufweisen.

Auf der Parzelle Nr. 416 und 408 wird eine Bebauungsvariante mit einem Reihen-EFH mit 4 Wohneinheiten aufgezeigt, wobei beim Reihen-EFH ein Schrägdach vorgesehen ist.



Abbildung 32: Variante REFH, Übersicht EG (KMP AG, 16.08.2023)

2.4.3 Variante III (MFH mit Tankstelle+)

Die Variante MFH beinhaltet die Neuüberbauung der Parzelle Nr. 409 mit sechs Mehrfamilienhäusern und einer Sammelgaragen-Einfahrt. Das Fabrikgebäude bleibt bestehen und wird für Wohnzwecke umgenutzt und umgebaut und mit einem Attikageschoss ergänzt.

Die Gebäude A1 / A2, B1 / B2, C1 / C2 sollen je 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen. Das bestehende Fabrikgebäude soll 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss erhalten.

An der südlichen Uferseite der Surb stehen Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, weshalb die Geschossigkeit der Gebäude Haus B1 und Haus B2 gegenüber der Surb als vertretbar erscheinen.

Die Parzelle Nr. 1466, welche kurz- und mittelfristig keine Bauabsicht haben wird, ist vom Richtprojekt Architektur ausgenommen worden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1466 bleibt bestehen und unterliegt der Besitzstandsgarantie.

In der Sammelgarage sind die Abstellplätze für die Bewohner vorgesehen. Westlich der Sammelgaragen-Ein- und Ausfahrt sind die Besucher-Abstellplätze geplant.

Auf den Parzellen Nrn. 416 und 408 wird eine Bebauungsvariante mit einem MFH und einer Tankstelle im Erdgeschoss aufgezeigt. In diesem MFH hätten rund 6 Wohneinheiten Platz, wobei dieses Gebäude mit einem Schrägdach ausgestattet werden soll.

Weitere Details können aus dem im Anhang beigelegten Richtprojekt Architektur entnommen werden.



Abbildung 33: Variante MFH mit Tankstelle, Übersicht EG (KMP AG, 08.09.2023)

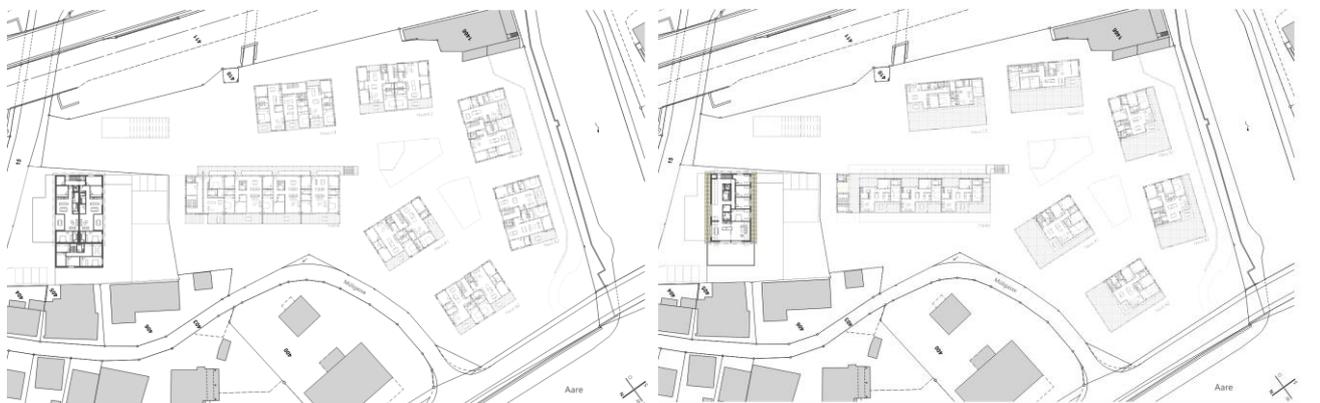


Abbildung 34: Variante MFH mit Tankstelle, OG und DG/AG (KMP AG, 08.09.2023)

Gemäss Rückmeldung der Eigentümerschaft könnten sie sich eine neue Überbauung der Parzellen mit einem MFH und einer Tankstelle vorstellen, weshalb diese Variante weiterverfolgt wird.

2.5 Richtprojekt Architektur

Sektor 1 (MFH mit Tankstelle Parz. 408, 416)

Die Eigentümerin der Parzelle 408 und 416 möchte zukünftig allenfalls eine neue Tankstellennutzung ermöglichen können. Deshalb wird im Sektor 1 ein Mehrfamilienhaus mit Tankstelle weiterverfolgt. Bei einem neuen Gebäude sollte die Hauptwohnseite strassenabgewandt nach Süden ausgerichtet werden. Das Gebäude sollte zurückhaltend und in das Dorfbild eingepasst in Erscheinung treten.

Die KMP Architekten AG zeigt für die Parzellen eine mögliche Überbauungsvariante auf, welche keine Verbindlichkeit aufweist.

Ausragende Balkone sind bei einem neuen Gebäude nicht erwünscht, denkbar sind Loggias oder Balkone, welche als Laubengänge gestaltet sind.

Eine Überbauung des Sektors 1 soll mit einem vorgängigen Variantenstudium erfolgen, wobei die Umgebungsgestaltung miteinbezogen werden soll.

Die heutige Erschliessungssituation (Ein- und Ausfahrten, Abstellplätze etc.) zur Tankstelle und das bestehende Gebäude auf den Parz. 408 und 416 unterliegen der Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG, sofern keine grösseren baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Die Besucher-Abstellplätze für das neue Gebäude im Baubereich E und die benachbarte Parz. 405 sollen auf dem Vorplatz realisiert werden. Bei einer zukünftigen neuen Tankstellennutzung erfolgt die Erschliessung über eine Einfahrt und eine Ausfahrt über die Parz. 409 (Sektor 2).

Ist im Baubereich E eine andere Nutzung vorgesehen, erfolgt die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) über die Haupteerschliessung der Parz. 409 (Sektor 2).

Die Abstellplätze für Beschäftigte und Bewohner können südöstlich, gegenüber der Parz. 409 angeordnet werden.

Für ein neues Gebäude auf den Parz. 408 und 416 gelten im Baubereich E die Bauvorschriften gemäss BNO. Der Baubereich E ergibt sich durch die regulären Grenzabstände nach § 5 BNO, dem Grenzbaurecht gegenüber der Parz. 405 und der Baulinie entlang der Hauptstrasse. Zwischen dem Baubereich E und der Kantonsstrasse soll der Vorplatz ansprechend gestaltet werden können.

Ein detailliertes Richtprojekt Architektur für die Parz. 408 und 416 liegt nicht vor.

Für den Sektor 1 (Parz. 416 und 408) ist eine Haupteerschliessung über die Parz. 409 vorgesehen. Damit soll der Anschluss an die Kantonsstrasse von heute drei Ein- und Ausfahrten auf zwei oder eine gemeinsame reduziert werden können, je nach Bauvorhaben auf den Parzellen. Diese Hauptzufahrt ist ebenfalls mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu lösen, wenn die Eigentümerin der Parz. 409 ein Baugesuch bei der Gemeinde einreicht.

Sektor 2 (Parz. 409)

In den Gebäuden wird ein Wohnungsmix mit 2.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen angestrebt. Insgesamt sind 73 Wohneinheiten auf der Parzelle 409 (Sektor 2) geplant. Im Fabrikgebäude (Baubereich F) könnte sich die Bauherrschaft Loftwohnungen vorstellen. Es sollen sowohl Miet- als Eigentumswohnungen realisiert werden.

Der Wohnungsspiegel für die Überbauung auf der Parz. 409 (Sektor 2) sieht wie folgt aus:

	A1	A2	B1	B2	C1	C2	Fabrik	Anzahl Wohnungen
2.5 Zi.-Wohnungen	-	-	-	-	4	-	3	7
3.5 Zi.-Wohnungen	4	4	4	4	8	1	3	28
4.5 Zi.-Wohnungen	4	4	4	4	1	8	6	31
5.5 Zi.-Wohnungen	1	1	1	1	-	-	3	7
TOTAL	9	9	9	9	13	9	15	73

Abbildung 35: Wohnungsspiegel Richtprojekt Architektur (KMP AG, August 2023)

Insgesamt sollen auf der Parz. 409 rund 9'746 m² anrechenbare Geschossflächen inkl. Attikageschosse zur Wohnnutzung realisiert werden.

Die Anordnung der Wohnungen im Volumen nimmt Rücksicht auf die Lärmbelastung und passt sich auf die Gegebenheiten der Umgebung (Ausrichtung, Besonnung, Flussraum, Fabrikgebäude) an. Die Wohnungen wurden in Richtung Süden und Westen zur Surb oder/und Aare ausgerichtet. Die Geschossigkeit ist bei allen Gebäuden, ausser der Fabrik, identisch.

Beim Fabrikgebäude sind vorgelagerte Balkone vorgesehen, bei den anderen Gebäuden A1, A2, B1, B2 und C1 sowie C2 sind Loggias und ins Gebäude integrierte Balkone vorgesehen.

Sektor 3 (Parz. 1466)

Die Parzelle 1466 ist komplett überbaut. Das Gebäude steht unter Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG. Da keine Bauabsichten bestehen, bleibt die Parzelle Status quo.

Lediglich die Erschliessung zur Parzelle 1466 wird mit dem Gestaltungsplan gemäss den geltenden Normen und Gesetzgebung geregelt.

2.5.1 Abstände

Sektor 1

Ein Gebäude im Baubereich E muss den Baulinienabstand gegenüber der Kantonsstrasse einhalten. Dieser wird mit der Setzung und Abgrenzung des Baubereichs E berücksichtigt. Gegenüber den angrenzenden Grundstücken 406 und 404 sollen die Grenzabstände nach Bau- und Nutzungsordnung eingehalten werden.

Gegenüber der Parzelle 409 (Sektor 2), Parz. 406 und 404 soll ebenfalls der zonengemässe Grenzabstand eingehalten werden. Gegenüber der Parz. 405 besteht ein Dienstbarkeitsvertrag zum Grenzbaurecht, weshalb die Abgrenzung des Baubereichs E bis an die Parzellengrenze gezogen wird.

Sektor 2

Die Strassenabstände von mind. 4 m gegenüber der Müligasse und Badstrasse werden eingehalten. Gegenüber der Kantonsstrasse gilt der Baulinienabstand, welcher der Baubereich D einhält. Der Abstand vom Baubereich D zur SBB-Bahnlinie wird unterschritten. Gemäss Abklärungen bei der SBB AG kann dem reduzierten Abstand zugestimmt werden.

Der Baubereich C1 unterschreitet den kleinen zonengemässen Grenzabstand zur Parz. 410 mit rund 60 cm und der Baubereich C2 zur Parzelle 1466 mit knapp 90 cm.

Die minimale Unterschreitung gegenüber der Parz. 410 ist vertretbar, da die Nutzung und der Betrieb der Parzelle nicht beeinträchtigt wird und auf dem Grundstück lediglich eine ausser Betrieb gesetzte Trafostation steht. Die Parzelle 1466 (Sektor 3) genießt gegenüber dem Sektor 2 ein «Grenzbaurecht». Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden wird im Vergleich zum heutigen Zustand, wo sie aneinandergelagert sind, vergrössert. Beim bestehenden Gebäude auf der Parz. 1466 ergibt sich bezüglich Abstände keine Veränderung.

Der Baubereich F unterschreitet den Grenzabstand zum Sektor 1 mit rund 40 cm. In diesem Bereich des Fabrikgebäudes ist ein Nebeneingang mit einem Vordach geplant. Gegenüber dem Nebeneingang ist im Sektor 1 ein Spiel- und Aufenthaltsbereich geplant, demnach sind keine Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen für den Sektor 1 zu erwarten.

Der Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Baubereichen beträgt mind. 6.0 m bei den Gebäudeecken an der engsten Stelle. Das Abstandsmass ist jedoch grösser als der vorgeschriebene kleine Grenzabstand von 5 m. Ein grosser Grenzabstand ist in der BNO nicht definiert. Wenn die Visualisierungen und das Modell betrachtet werden, sind die Abstände zwischen den Baubereichen vertretbar.

Sektor 3

Das bestehende Gebäude genießt Besitzstandsgarantie. Das Gebäude wurde mit einem gegenseitig unterzeichneten Dienstbarkeitsvertrag «Grenzbaurecht» überbaut.

2.5.2 Ausnutzung

Sektor 1

Für den Sektor 1 wird keine max. aGF wie im Sektor 2 festgelegt. Die Ausnutzungsberechnung der beiden Parzellen Nr. 408 und 416 erfolgt nach Regelbauweise.

Areal-Fläche	
Parz. 416	596 m ²
Parz. 408	1'175 m ²
Areal	1'771 m²
BGF-Berechnung	
Zone WA, AZ = 0.7	
Reguläre aGF: 1'771 m ² x 0.7	1'240 m ²

Abbildung 36: AZ-Berechnung Parz. 408 & 416 (Ingenieurbüro Senn AG, August 2023)

Die genaue Berechnung der Ausnutzungsziffer ist mit einem konkreten Bauprojekt auszuweisen.

Sektor 2

Nach § 6 der rechtskräftigen BNO beträgt die Ausnutzungsziffer in der Wohn- und Arbeitszone 0.7. Gemäss Besprechungen mit dem Gemeinderat Döttingen wurde für den Sektor 2 ein Nutzungsbonus von 15% in Aussicht gestellt (analog für Arealüberbauungen § 39 BauV).

aGF Areal Müligasse (gemäss Richtprojekt)							
Haus A1		-		Haus A2		-	
EG	253 m ² aGF	EG	259 m ² aGF	EG	259 m ² aGF	EG	259 m ² aGF
1. OG	262 m ² aGF	1. OG	268 m ² aGF	1. OG	268 m ² aGF	1. OG	268 m ² aGF
2. OG	262 m ² aGF	2. OG	268 m ² aGF	2. OG	268 m ² aGF	2. OG	268 m ² aGF
3. OG	262 m ² aGF	3. OG	268 m ² aGF	3. OG	268 m ² aGF	3. OG	268 m ² aGF
Attikageschoss	154 m ² aGF	Attikageschoss	154 m ² aGF	Attikageschoss	154 m ² aGF	Attikageschoss	154 m ² aGF
Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'039 m² aGF	Total BaF Neubau (ohne Attika)	1'061 m² aGF	Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'061 m² aGF	Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'061 m² aGF
Haus B1		-		Haus B2		-	
EG	258 m ² aGF	EG	254 m ² aGF	EG	254 m ² aGF	EG	254 m ² aGF
1. OG	267 m ² aGF	1. OG	263 m ² aGF	1. OG	263 m ² aGF	1. OG	263 m ² aGF
2. OG	267 m ² aGF	2. OG	263 m ² aGF	2. OG	263 m ² aGF	2. OG	263 m ² aGF
3. OG	267 m ² aGF	3. OG	263 m ² aGF	3. OG	263 m ² aGF	3. OG	263 m ² aGF
Attikageschoss	154 m ² aGF	Attikageschoss	154 m ² aGF	Attikageschoss	154 m ² aGF	Attikageschoss	154 m ² aGF
Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'058 m² aGF	Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'042 m² aGF	Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'042 m² aGF	Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'042 m² aGF

Haus C1	-		Haus C2	-	
EG	302 m ² aGF		EG	267 m ² aGF	
1. OG	316 m ² aGF		1. OG	285 m ² aGF	
2. OG	316 m ² aGF		2. OG	285 m ² aGF	
3. OG	316 m ² aGF		3. OG	285 m ² aGF	
Attikageschoss	181 m ² aGF		Attikageschoss	167 m ² aGF	
Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'250 m² aGF		Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'122 m² aGF	
Haus Fabrik	-				
EG	576 m ² aGF				
1. OG	653 m ² aGF				
2. OG	653 m ² aGF				
Attikageschoss	328 m ² aGF				
Total aGF Neubau (ohne Attika)	1'882 m² aGF				
Gesamttotal aGF exkl. Attikas	8'454 m² aGF				
Gesamttotal aGF inkl. Attikas	9'746 m² aGF				

Areal-Fläche	
Parz. 409	10'360 m ²
Areal	10'360 m²
BGF-Berechnung	
Zone WA, AZ = 0.7	
Reguläre aGF: 10'360 m ² x 0.7	7'252 m ²
Areal / GP-Bonus 15%: 7'252 x 0.15	1'088 m ²
aGF Gestaltungsplan	8'340 m²
Differenz zur Richtprojekt	114 m ²
AZ: (8'454 m ² : 10'360 m ²)	0.82

Abbildung 37: Berechnung Ausnutzung (Ingenieurbüro Senn AG, Oktober 2023)

Für die Parzelle Nr. 409 mit einer Grundstückfläche von 10'360 m² soll mit einem AZ-Bonus eine anrechenbare Geschossfläche von rund 8'340 m² ermöglicht werden können. Diese aGF-Berechnung ist jedoch als Referenzwert zu verstehen. Das Richtprojekt Architektur weist für die Parzelle Nr. 409 eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 8'454 m² exkl. Attikaflächen aus. Die Ausnutzung liegt gemäss Richtprojekt Architektur bei 0.82. Im Sektor 2 sind mit etwa 162 Einwohnern zu rechnen (9'746 m² BGF: 60 m² / E = 162 E).

Gemäss § 29 BNO der Gemeinde Döttingen werden Attikageschosse nicht in die Ausnutzung eingerechnet. Die geplanten Attikageschossflächen sind in der aGF- und AZ- Berechnung nicht eingerechnet worden.

Im Situationsplan wird für den Sektor 2 eine maximal anrechenbarer Geschossfläche pro Baubereich wie folgt verbindlich festgelegt:

Baubereiche (Sektor 2)	Max. aGF (m²) exkl. Attika
A1	1'070
A2	1'090
B1	1'090
B2	1'070
C1	1'280
C2	1'150
F	1'910
Total	8'660

Damit die Wohnungsgrundrisse bei der Ausarbeitung des Bauprojekts eine gewisse Flexibilität und einen Planungsfreiraum aufweisen, können die vorgeschriebenen anrechenbaren Geschossflächen untereinander umverteilt werden, jedoch max. um 5 % der aGF des Baubereichs.

Die anrechenbaren Geschossfläche und die Ausnutzungsziffer orientiert sich am Richtprojekt Architektur und berücksichtigt die umliegenden Gebäudevolumen. Eine gute Einbindung in das bestehende Ortsbild und Siedlungsgefüge angrenzend zur Dorfzone wird angestrebt.

Der Baubereich D beinhaltet die Zu- und Wegfahrt in die Sammelgarage, welche teilweise gedeckte werden soll.

2.6 Erschliessung

Die verkehrstechnische Hupterschliessung erfolgt über die nördliche Hauptzufahrt ab der Hauptstrasse und wird entlang der Parzellengrenze 408 und 409 geführt. Diese Zufahrt erschliesst auch die beiden Parzellen im Sektor 1 (Baubereich E). Mit entsprechenden Dienstbarkeitsverträgen (z.B. Fuss- und Fahrwegrechte, gemeinsame Abfallentsorgung) ist die Zufahrt im nachgelagerten Verfahren zu regeln.

Wenn auf den Grundstücken 416 und 408 ein Neubau mit einer Tankstelle gebaut wird, wird eine zusätzliche Einfahrt von der Kantonsstrasse auf die Grundstücke 408 und 416 benötigt. Die Ausfahrt zur Kantonsstrasse kann über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt (schwarze Pfeile) der Verkehrsfläche auf der Parz. 409 erfolgen.

2.6.1 Auto-Abstellplätze

Sektor 1

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels kann der Sektor 1 nicht mit einer Sammelgarage erschlossen werden und es kann keine gemeinsame Sammelgarage realisiert werden.

Im Sektor 1 können die Pflicht-Abstellplätze wie heute oberirdisch abgestellt werden. Die Auto-Abstellplätze für die Bewohner und die Beschäftigten können ihre Fahrzeuge entlang der Parzellengrenze 409 anordnen. An der blau markierten Stelle gemäss Situationsplan kann eine gedeckte Parkieranlage realisiert werden.

Eine Parkplatzberechnung für den Sektor 1 (Parzellen 416 und 408) wird nicht ausgewiesen, da keine konkreten Bauabsichten und kein konkretes Richtprojekt vorliegen. Die detaillierte Parkplatz-Berechnung ist mit der Baueingabe einzureichen.

Die erforderlichen Besucher- und Kunden-Abstellplätze können auf dem Vorplatz entlang der Hauptstrasse angeordnet werden. Sie können jedoch auch ins Gebäude integriert werden.

Für den Baubereich E wird mit etwa 15 - 20 Abstellplätzen gerechnet (ca. 15 PP x Ø 2.5 Fahrten/Tag). Das entspricht etwa 38 Fahrten / Tag. Je nach Nutzungen sind mit mehr Fahrten pro Tag zu rechnen. Diese wird als unbedeutend für die Verkehrsbelastung auf der Kantonsstrasse beurteilt. Gemäss Emissionskataster des Kantons Aargau wurde im Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 873 Fzg/h tags erhoben.

Sektor 2

Eine Sammelgarage ist für den Sektor 2 (Baubereiche A1, A2, B1, B2, C1, C2 und F) vorgesehen. Die maximale Ausdehnung der Sammelgarage wird mit einem Baubereich festgelegt.

Die Berechnung der Pflicht-Abstellplätze erfolgt nach VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 (§ 43 BauV). Die Berechnung für die Wohnnutzung erfolgt anhand der anrechenbarer Geschossfläche inkl. Attikageschossflächen. Für die Besucher wird ein Anteil von 10% der Bewohner-Abstellplätze berechnet.

Die Abstellplätze für die Bewohner werden unterirdisch angeboten, so können innerhalb des Perimeters möglichst viel Grün- und Freiflächen angeboten werden. Lediglich die Besucher-Abstellplätze können oberirdisch, bei der im Situationsplan ausgewiesenen Stelle, realisiert werden.

Art der Nutzung		aGF [m ²]	Wohnen		Gewerbe		Total Gewerbe (gerundet)	Total Wohnen (gerundet)	Total (gerundet)
			PP Anwohner	PP Besucher	PP Personal	PP Kunden			
Wohnen	Ansatz		1 PP/WE	10%					
	Anzahl WE	73	73	7.3				81	81
inkl. Attikas	Fläche	9'746	97	9.7				107	107
kundenint. Dienstleistungsbetrieb					2 PP/ Pers.	1 PP / Kunde			
Tankstelle	Fläche	-							
Gesamt Pflichtbedarf									107

Reduktion Pflichtparkplätze					
Standort-Typ	Minimum		Maximum		Faktor
A	20%	0	40%	0	
B	40%	0	60%	0	
C	50%	0	80%	0	
D	70%	0	90%	0	
E	90%	0	100%	0	
		Faktor	Total Reduziert	Total Pflicht	
Wohnen	107	1	107	107	
Gewerbe	0				%
			107	107	100.0

Abbildung 38: Berechnung Anzahl Pflichtparkplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, Oktober 2023)

Eine Reduktion der Pflicht-Abstellplätze kann aufgrund der weniger gut erschlossenen Lage nicht stattgegeben werden. In der Sammelgarage sind gemäss Richtprojekt Architektur 98 Auto-Abstellplätze für die Bewohner und 10 oberirdische Abstellplätze für die Besucher vorgesehen, was ein Total von 108 Auto-Abstellplätzen entspricht.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen gemäss Richtprojekt der KMP Architektur AG kann auf ein Verkehrsgutachten verzichtet werden. Der zukünftige Verkehr der geplanten Wohnnutzungen auf der Parz. 409 wird durchschnittlich 245 Fahrten/Tag (ca. 98 PP x Ø 2.5 Fahrten/Tag) betragen.

Gemäss der online Karte «Verkehrszählung» des Kantons Aargau wurde im Jahr 1995 ein Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) von 7'500 Fahrzeugen registriert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrszahl auf der K285 in den letzten 30 Jahren zugenommen hat. Die Verkehrszunahme durch die neue Überbauung ist auf dem Kantonsstrassennetz tolerierbar.

2.6.2 Zügedienste, Notfalldienste, Warenumschlag

Sektor 1

Für den Sektor 1 kann auf dem Vorplatz der Tankstelle ein Warenumschlag vorgenommen werden. Die Ein- und Ausfahrt für den Zügedienst, Notfalldienst erfolgt über die im Situationsplan ausgewiesenen Stellen (Pfeile).

Sektor 2

Der Zugang für den Zügedienst oder Notzufahrt erfolgt im Sektor 2 über die nördliche Haupteinschliessung via Hauptstrasse. Der Zügedienst und die Notfalldienste können bis in den Innenhof verkehren. Eine Wendemöglichkeit z.B. für Müllfahrzeuge besteht vor der Sammelgaragen-Einfahrt beim Baubereich D. Eine Stellfläche für HRF muss im Situationsplan nicht ausgewiesen werden, da gemäss Brandschutzrichtlinie für Gebäude mittlerer Höhe (ab 11 m) darauf verzichtet werden kann, sofern die Gebäudehülle mit nicht brennbaren Materialien ausgeführt werden. Die Gebäude werden mit nicht brennbaren Materialien gebaut.

Sektor 3

Die Parzelle 1466 (Sektor 3) wird über den Zufahrtsweg erschlossen. Der Zugang zum Gebäude für den Notfalldienst, Zügedienst oder Warenumschlag ist möglich. Eine Wendemöglichkeit für Autos und kleinere Lieferwagen wird gewährleistet, grössere Fahrzeuge müssen rückwärts wieder hinausfahren. Eine Ausweichstelle ist zusätzlich im Kurvenbereich angedacht.

Gemäss den VSS Normen 40 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrasse» und 40 050 «Grundstückzufahrten» ist ein Zufahrtsweg mit einer Breite von 3.0 m und im Einrichtungsverkehr sicher zu stellen.

In den folgenden Abbildungen werden die Schleppkurven für grosse Müllfahrzeuge nachgewiesen:

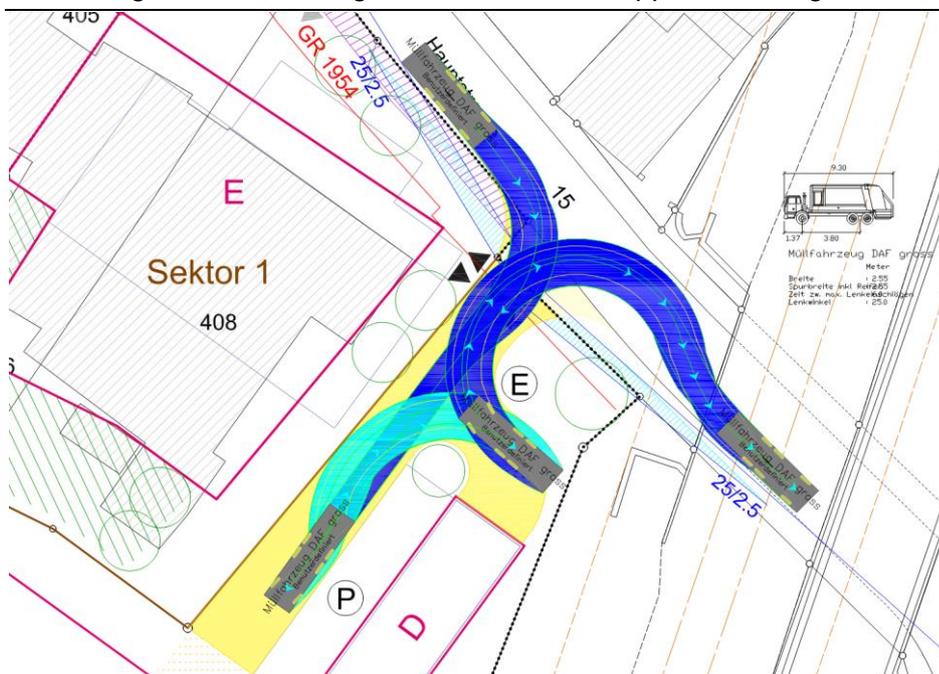


Abbildung 39; Wendemöglichkeit/ Schleppkurve gr. Müllfahrzeug (Ingenieurbüro Senn AG, Juni 2023)

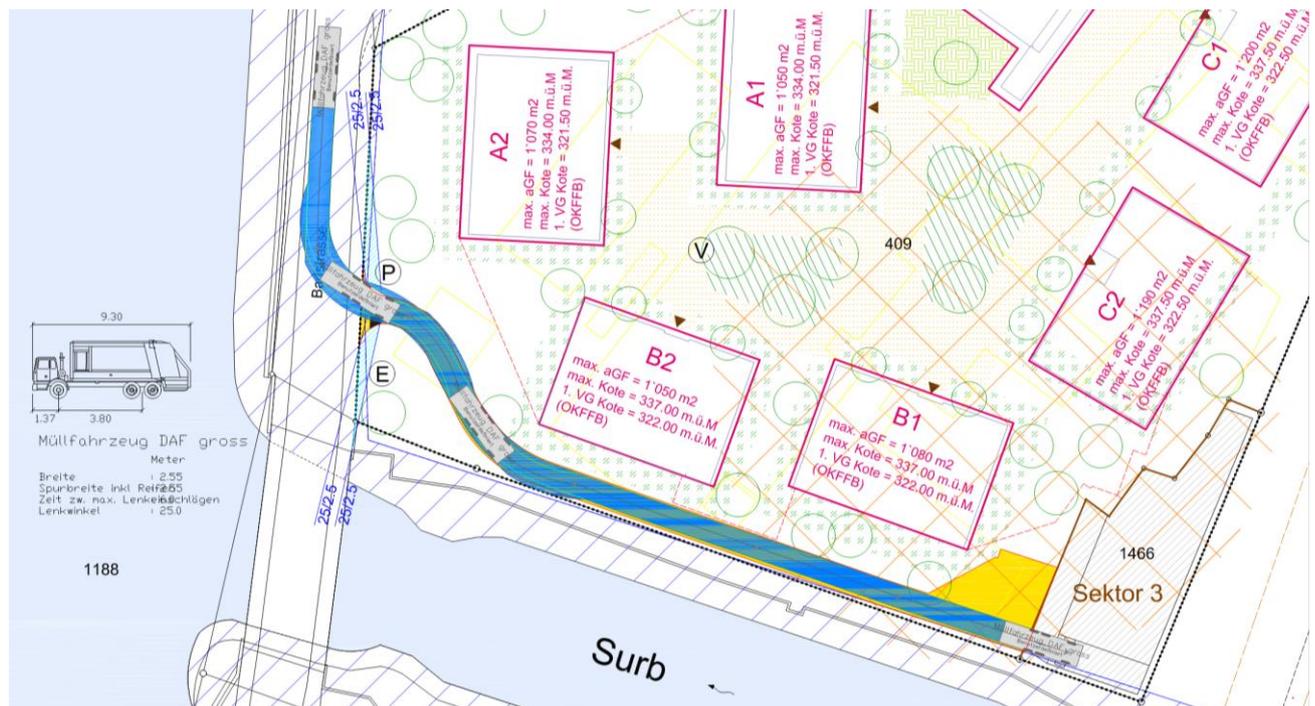


Abbildung 40: Befahrbarkeit Zufahrtsweg zu Parz. 1466 (Ingenieurbüro Senn AG, März 2024)

2.6.3 Velo-Abstellplätze

Attraktive (gedeckte) Velo-Abstellplätze sollen in der Nähe der Hauseingänge und in der Sammelgarage bereitgestellt werden. Im Situationsplan werden die Standorte der oberirdischen, Kurzzeit Velo-Abstellplätze ausgewiesen.

Sektor 1

Die Standorte für die oberirdischen Kurzzeit Velo-Abstellplätze im Sektor 1 sind mit dem konkreten Baugesuch nachzuweisen. Sie können ins Gebäude des Baubereichs E integriert werden.

Die genaue Berechnung, Standorte und die Abmessung der Velo-Abstellplätze sind mit dem Bauprojekt im Sektor 1 nachzuweisen.

Sektor 2

Für den Sektor 2 sind gemäss Richtprojekt 257 Velo-Abstellplätze anzubieten, wobei gemäss § 44 BNO die Hälfte ober- und unterirdisch zur Verfügung gestellt werden muss. Die Gemeinde gestattet diesbezüglich eine Abweichung von der BNO von 30% oberirdischen und 70% unterirdischen Velo-Abstellplätzen (analog VSS Norm SN 40 065).

Planungsbericht

Velo-PP Bedarf gem. VSS SN 40 065-2019				Wohnen		Gewerbe		Total Wohnen	Total Gewerbe
Art der Nutzung (Sektor 2)		Anzahl	Zimmer	PP Anwohner + Besucher	PP Personal	PP Besucher			
Wohnen				1 PP/Zimmer					
Ansatz									
Berechnung									
Haus A1		0	2.5	0					
		4	3.5	12					
		4	4.5	16					
		1	5.5	5			33		
Haus A2		0	2.5	0					
		4	3.5	12					
		4	4.5	16					
		1	5.5	5			33		
Haus B1		0	2.5	0					
		4	3.5	12					
		4	4.5	16					
		1	5.5	5			33		
Haus B2		0	2.5	0					
		4	3.5	12					
		4	4.5	16					
		1	5.5	5			33		
Haus C1		4	2.5	8					
		8	3.5	24					
		1	4.5	4					
		0	5.5	0			36		
Haus C2		0	2.5	0					
		1	3.5	3					
		8	4.5	32					
		0	5.5	0			35		
Haus F (Fabrik)		3	2.5	6					
		3	3.5	9					
		6	4.5	24					
		3	5.5	15			54		
Gewerbe / Dienstleistungen	Ansatz	Mitarbeiter	aGF [m ²]		*pro 10A/2VP	2/100 m ² VF			*
	Berechnung		0		0	0.0			0
Gesamt Pflichtbedarf				257	0	0	257	0	
				50 % Kurz / 50 % Langzeit	100 % Langzeit	100 % Kurzzeit			
Kurzzeit PP			30%	77					
Langzeit PP			70%	180					

Abbildung 41: Berechnung Anzahl Velo-Abstellplätze gem. Richtprojekt (Ingenieurbüro Senn AG, August 2023).

Die Langzeit Velo-Abstellplätze werden in der Sammelgarage bereitgestellt.

Die genaue Berechnung, Lage und Abmessung der oberirdischen Velo-Abstellplätzen werden mit dem Baugesucht ausgewiesen.

2.6.4 Fassadengestaltung / Materialisierung

Fabrikgebäude

Das prägnante Fabrikgebäude soll in seiner äusseren Erscheinung erhalten und durch behutsame, ergänzende Massnahmen in die Gegenwart übersetzt werden.

Die Fassade des Fabrikgebäudes bleibt als massive ebenmässige Fläche im vorhandenen Grauton erlebbar. Mögliche Materialien hierfür wären Sichtbeton oder auch ein feiner Abrieb. Die ergänzenden und vorgeschalteten Elemente wie der rückwärtige Laubengang und die Balkonschicht zur Müligasse sind klar strukturiert. Hier finden einfache Formen ihre Anwendung. Durch einen umsichtig gewählten Farbakzent wird deutlich zwischen Bestand und ergänzenden Bauteilen differenziert. Rankvorrichtungen machen eine partielle Fassadenbegrünung möglich und stellen den Bezug zum Grünraum her. Zur Hitzeminderung sollen möglicherweise helle Fassadenfarben (z.B. kein dunkelgrau) verwendet werden.



Abbildung 42: Referenz Fassadengestaltung- Glarnersteg Mühleareal, Schwanden



Abbildung 43: mögliche Fassadengestaltung Fabrikgebäude (KMP AG, Juli 2023)

Wohngebäude

Ergänzend entstehen auf dem Areal Wohngebäude, welche durch ihre Setzung und Gestaltung das Fabrikgebäude in seiner Erscheinung ebenfalls stärken und hervorheben.

Durch eine bewusste, horizontale, bandartige Gliederung setzen sich die Geschosse deutlich voneinander ab. Dazwischen liegende Wandflächen sollten eine Struktur aufweisen und könnten allenfalls in einem groben Strukturputz ausgeführt werden. Eine harmonische Farbgestaltung wird angestrebt. Durch das Zusammenspiel aus Gliederung einerseits und farblicher Gestaltung andererseits, treten die neuen Gebäude als solche klar in Erscheinung und heben sich somit deutlich vom zu erhaltenden Fabrikgebäude ab. Zur Hitzeminderung sollen helle Fassadenfarben (z.B. kein dunkelgrau) verwendet werden.

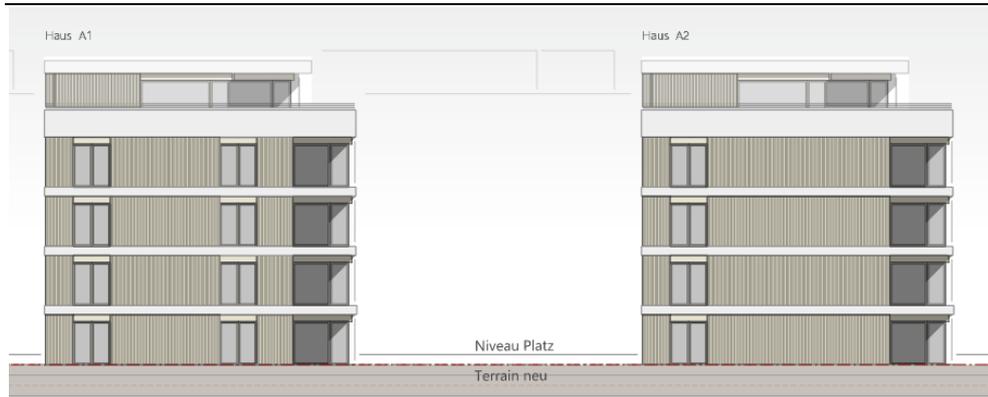


Abbildung 44: mögliche Fassadengestaltung Wohngebäude (KMP AG, Juli 2023)

2.7 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung wird durch das Landschaftsarchitekturbüro Grünwerk 1, Olten ausgearbeitet. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan.



Abbildung 45: Richtprojekt Umgebung (Grünwerk 1, 02.04.2024)

Sektor 1

Da keine konkreten Bauabsichten im Sektor 1 bestehen, wird auf diesen Parzellen die heutige bebaute Situation gezeigt. Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird mit einem konkreten Bauprojekt ausgearbeitet.

Sektor 2

Gemäss dem Richtprojekt Umgebung sollen unterschiedliche Aufenthalts- und Spielplätze realisiert werden. Der im Innenhof enthält einen grossen Spielplatzbereich mit einem offenem Aufenthaltsplatz und überdachten Sitzplatz, sowie einem Spielplatz. Bei der Sammelgaragen-Einfahrt ist ein weiterer Aufenthaltsplatz mit Sitzbänken geplant wie auch entlang der Müligasse beim Wegkreuz, wobei die verschiedenen Plätze mit Bäumen beschattet werden.

Der überdachte Bereich der Sammelgaragen-Einfahrt soll mit einem bepflanzten Rankgerüst ausgestattet werden.

Seitlich des Fabrikgebäudes soll ein Gemeinschaftsgarten ermöglicht werden, welcher auch gleichzeitig als Aufenthalts- und Begegnungsraum der Bewohner dient.

Um die Gebäude A1 / A2, B1 / B2 sowie C1 und C2 sind jeweils private Aussenräume geplant. Eine Abschottung der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Aufenthaltsräumen ist nicht erwünscht. Ein Sichtschutz soll lediglich mit Bäumen und/oder Sträuchern ermöglicht werden.

Weitere gestaltete Grünflächen sollen vor dem Fabrikgebäude und entlang der Parzellengrenze des Sektors 1 entstehen.

Im Umgebungsplan sind die bestehenden Höhenkoten und die neu geplanten Höhenkoten abgebildet.

Die Böschung entlang der Müligasse soll mit Bäumen und Hecken bepflanzt werden, wobei die Böschung sanft von der Strasse bis zu den neuen Gebäuden eingebettet wird.

In der Umgebung soll ein hoher Grünflächenanteil mit Bäumen, Sträuchern, Rabatten und Hecken realisiert werden.

Der Zufahrtsweg zur Parzelle 1466 soll als chaussierte Fläche realisiert werden, welcher mit einer etwa 1 m hohen Stützmauer gesäumt wird. Die befahrbaren Flächen im Innenhof sollen mit einem hellen, behandeltem Asphaltbelag sein.

Die Hauptzufahrt ins Areal mit der Einfahrt zur Sammelgarage und den Besucher-Abstellplätze sollen ebenfalls mit einem hellen Asphalt ausgeführt werden.

Im Innenhof, entlang der Badstrasse und Müligasse, wie auch bei der Sammelgaragen-Einfahrt sollen vereinzelte grosskronige Bäume gepflanzt werden. Gemäss Angaben des Landschaftsarchitekten reichen die Substrathöhen mit den vorgesehenen Erdaufschüttungen über der Sammelgarage aus. Eine Aussparung der Sammelgarage für die grosskronigen Bäume ist aufgrund der Erschliessung und Parkierung in der Sammelgarage, sowie des Grundwassers nicht vorgesehen.

2.7.1 Gemeinschaftliche Erschliessung

Die im Situationsplan festgehaltene Erschliessungsfläche dient der Feinerschliessung der einzelnen Baubereiche, für den Fuss- und Radverkehr, als Notzufahrt oder für den Zügeldienst. Sie kann zusätzlich beim Innenhof als Spiel- und Aufenthaltsfläche (Radfahren, Trottinett, Inlineskates usw.) genutzt werden.

Die versiegelte Fläche soll möglichst gering gehalten und auf das Notwenige beschränkt werden.

2.7.2 Spiel- und Aufenthaltsplätze

Nach § 45 BNO sind 15 % der anrechenbaren Geschossflächen als Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen auszuweisen.

Sektor 1

Auf den beiden Parzellen 416 und 408 kann nach § 6 BNO eine anrechenbare Geschossfläche von 1'240 m² realisiert werden. Daraus ergibt sich folgende Mindestfläche für den Spiel- und Aufenthaltsbereich:

Total aGF m ²	mind. Spielfläche m ²	Total m ²
1'240	0.15	186

Eine Spielplatz- und Aufenthaltsfläche wird im Situationsplan südwestlich der Parzellen ausgewiesen. Die detaillierte Dimensionierung und Lage ist mit der Baueingabe einzureichen. Im Baubereich E können die Spiel -und Aufenthaltsflächen innerhalb und ausserhalb des Baubereichs angeordnet werden.

Sektor 2

Auf der Parzelle 409 (Sektor 2) sind gemäss Richtprojekt Architektur insgesamt 9'746 m² anrechenbare Geschossflächen inkl. Attikageschossflächen geplant. Demnach muss folgende Spiel- und Aufenthaltsfläche ausgewiesen werden:

Total aGF (inkl. Attikas) m ²	mind. Spielfläche m ²	Total m ²
9'746	0.15	1'462

Im Innenhof ist eine grosse Spiel- und Aufenthaltsfläche geplant. Ein weiterer ist südlich der Sammelgaragen-Ein- und Ausfahrt (Baubereich D), entlang der Müligasse und einer zwischen den Baubereichen A2 und B2 vorgesehen. Im Situationsplan werden rund 1'580 m² Spiel- und Aufenthaltsflächen ausgewiesen, mehr als nach § 45 BNO erforderlich ist.

Ein gedeckter Sitzplatz (Pergola) ist im Innenhof vorgesehen, der bei Hitze und schlechtem Wetter eine Aufenthaltsmöglichkeit bietet.

Der Gemeinschaftsgarten dient ebenfalls als Aufenthaltsmöglichkeit und Treffpunkt. Die Aufenthaltsplätze können als Spielwiesen, Spielplatz, Sitzgelegenheit oder anderweitig genutzt werden. Die gemeinschaftliche Erschliessungsfläche ist vom motorisierten Verkehr befreit und kann ebenfalls als Spielbereich genutzt werden.

2.8 Hitzenangepasste Arealentwicklung

Damit eine Hitzeminderung im Areal erzielt werden kann, werden möglichst viele Grünflächen mit Baumpflanzungen entlang der Müligasse, Badstrasse, entlang der Surb und dem Bahndamm sowie im Innenhof bei den Erholungs- und Spielflächen umgesetzt.

Die Kaltluft (Wind) vom Bahndamm her, kann über und zwischen den Gebäuden C1 und C2 in den Innenhof hineinfließen. Eine Abkühlung in den Innenhof kann von der Surb und der Aare, zwischen den Baubereichen, hineinfließen.

2.9 Wassermanagement

Das anfallende Regenwasser wird über die begrünten Flachdächer (Retentionsdach) versickert, das restlich anfallende Dachwasser soll in die Surb oder die Aare eingeleitet werden. Eine Versickerung des Dachwassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Das Dachwasser im Baubereich E und D soll in die Sauberwasserleitung der Gemeinde eingeleitet werden.

2.10 Öffentliche Interessen und Anforderungen (§ 21 BauG)

Die privaten und öffentlichen Interessen für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans bestehen. An dieser speziellen Lage (zwischen den Gewässern Surb und Aare, angrenzend an die Kantonsstrasse Hauptstrasse und der SBB-Bahnlinie) sind höhere Anforderungen an die Bebauung, Architektur und Freiraumgestaltung, sowie Lärmproblematik und das Grundwasservorkommen zu erfüllen. Zudem grenzt das Areal an die Dorfzone von Döttingen, weshalb das Ortsbild entlang der Hauptstrasse besondere Beachtung erhalten soll und sich gut ins Strassen- und Dorfbild einpassen soll.

Die Anforderungen, welche in § 21 BauG für den Erlass des Gestaltungsplans vorgeschrieben werden, werden mit der vorliegenden Bebauungsvariante und dem Gestaltungsplan erfüllt. Ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden wird erzielt, wie auch die Erschliessung der Sektoren wird in naher und weiter Zukunft sichergestellt.

3 Erläuterungen zum Planungsinhalt

Der Gestaltungsplan löst keine Anpassung des rechtskräftigen Kulturlandplans, Bauzonenplans oder der Bau- und Nutzungsordnung aus.

Das Ausarbeiten eines Gestaltungsplans wird für das Areal «Müligasse / Mülimatte» in § 3 Abs. 2 BNO vorgeschrieben.

3.1 Zweck & Bestandteile

Der Gestaltungsplan enthält folgende verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan, 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Im Situationsplan des Gestaltungsplanes wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden, wobei die im Genehmigungsinhalt festgelegten Elemente verbindlich sind. Der Orientierungsinhalt hat lediglich informativen Charakter.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. den Beilagen hat wegweisenden und informativen Charakter und hilft den Gestaltungsplan und das Richtprojekt zu verstehen.

Orientierende Bestandteile sind das Richtprojekt Architektur der KMP Architektur AG, Wettingen und das Richtprojekt Umgebung der Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, Olten.

Weitere Grundlagen für den Gestaltungsplan sind:

- Lärmschutzgutachten, Steigmeier Akustik + Bauphysik vom Oktober 2023
- Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 25.08.2022

Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurde durch das Architekturbüro Tschudin Urech und Bolt, Brugg intensiv begleitet.

3.2 Eignung & Abgrenzung Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter wird begrenzt durch die östlich verlaufende SBB-Bahnlinie, der südlich angrenzenden Surb, den angrenzenden Strassen «Badstrasse», «Müligasse» und «Hauptstrasse (K285)», sowie der bestehenden Zonenabgrenzung.

Vom Gestaltungsplan betroffen ist die Wohn- und Arbeitszone (WA) mit den Parzellen Nrn. 416, 408, 409, 410 und 1466 mit folgenden Grundeigentümern:

Parz. Nr.	Fläche	Grundeigentümer
416	1'175 m ²	Frau Evelyn Neff, Döttingen (längerfristige Bauabsicht)
408	596 m ²	Frau Evelyn Neff, Döttingen (längerfristige Bauabsicht)
409	10'360 m ²	Bugmann, Schifferle & Cie AG, Gewerbestr. 21, 5312 Döttingen (Bauabsicht, Initiant)
410	22 m ²	Einwohnergemeinde Döttingen (keine Bauabsicht)
1466	402 m ²	Herr Andreas Moser, Scona 17, 6718 Olivone (keine Bauabsicht) Herr & Frau Provenzano Vincenzo u. Michelle, Müligasse 21, 5312 Döttingen
Total	12'555 m²	

3.3 Planungsziele

Der Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» soll die Merkmale und Qualitäten der Bebauung und Freiräume in Anlehnung an das Richtprojekt Architektur und Umgebung grundeigentümergebunden sichern.

Gemäss § 21 des kantonalen Baugesetzes (BauG) können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Mit dem Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» sollen folgende Ziele verfolgt und Inhalte geprüft werden:

Ortsbild / Nutzung

Entlang der Hauptstrasse und im Übergangsbereich zur Dorfzone sollen Gebäude mit Schrägdächern vorgesehen werden, welche sich in das Dorf- und Strassenbild einpassen. Diese Vorgabe betrifft den Sektor 1 mit dem Baubereich E und der überdachten Parkierungsanlage.

Im Perimeter sollen primär Wohnnutzungen angeboten werden. Die Gewerbebetriebe auf den Parzellen 1466 und 408, sowie 416 bleiben und unterliegen der Besitzstandsgarantie.

Längerfristig können sich die Eigentümer ein Gebäude mit Wohnnutzungen und Tankstellennutzung vorstellen. Diesen Nutzungen ist im Gestaltungsplan gerecht zu werden.

Erschliessung und Parkierung

In den Sektoren 1 und 2 sollen die Besucher-Abstellplätze oberirdisch realisiert werden können. Die Haupterschliessung soll von der Hauptstrasse (K285) erfolgen. Die Abstellplätze sollen gebündelt bei der Sammelgaragen-Ein- und Ausfahrt angeboten werden, damit die Wohnüberbauung verkehrsfrei wird.

Die Erschliessung zum Sektor 1 erfolgt zukünftig über den gleichen Hauptzugang via Hauptstrasse und Sektor 2. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels können die Abstellplätze und Nebenräume des Sektors 1 nicht unterirdisch erstellt werden. Die Nebennutzflächen sollen deshalb oberirdisch innerhalb des Baubereichs E realisiert werden können.

Gestaltung und Umgebung

Der Aussenraum soll eine hohe Qualität mit verschiedenen Pflanzungen und einem hohen Grünflächenanteil, sowie verschiedene Beläge aufweisen. Es sollen zudem hoch- und niederstämmige Bäume gepflanzt werden, damit das Strassen- und Ortsbild, sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Areal eine hohe Qualität erhält. Die Aussenräume sollen attraktiv und für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen gestaltet werden. Die Böschung gegenüber der Müligasse und Badstrasse soll sorgfältig ins Quartier eingepasst werden.

An der Hauptstrasse im Sektor 1 soll ein gestalteter, an die zukünftige Nutzung angepasster möblierter Vorplatz entstehen.

Lärmschutz

Die Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 409 (Sektor 2) sollen so konzipiert werden, dass die Lärmbelastung durch Bahn- und Strassenlärm für die Anwohner möglichst geringgehalten werden kann. Der Untersuchungsbericht vom 12.09.2022 zur Aussenlärmbelastung dient für die Ausarbeitung des definitiven Bauprojekts als Grundlage.

Auf den Gewerbelärm in der nahen Umgebung soll im Bebauungskonzept eingegangen werden.

3.4 Genehmigungsinhalte Gestaltungsplan

3.4.1 Sektoren 1, 2, 3 und 4

Die Sektoren 1 bis 4 werden aufgrund der verschiedenen Besitzverhältnisse und der zeitlich unterschiedlichen Bauvorhaben ausgewiesen. Eine Etappierung der Baubereiche soll realisiert werden können. Im Sektor 1 ist mittelfristig mit einer neuen Überbauung zu rechnen. In den Sektoren 3 und 4 bestehen keine Bauabsichten.

3.4.2 Baubereiche für Gebäude

In den Baubereichen für Gebäude A1 bis F können die Gebäude erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche sind die Volumen der Gebäude geplant. Gemäss dem Richtprojekt Architektur sind keine Balkone bei den Gebäuden A1 bis C2 vorgesehen, sondern Loggias oder in die Gebäudehülle integrierte Balkone. Lediglich beim Fabrikgebäude sollen Balkone auskragend sein, welche jedoch innerhalb des Baubereichs F erstellt werden müssen.

Im Baubereich D ist die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage. Das Bauwerk der Sammelgaragen-Einfahrt soll sich gut in die Umgebung (Übergang zu Dorfzone, entlang Kantonsstrasse, Adressbildung der Neuüberbauung) und die neue Überbauung einpassen. Sie soll filigran, zurückhalten und teilweise mit einem Rankgerüst begrünt werden.

Im Baubereich E kann ebenfalls ein Gebäude in der Abmessung eines MFH mit Tankstelle realisiert werden. Ein neues Gebäude ist nach Regelbauweise zu planen (§ 6 BNO).

3.4.3 Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sollen die Auto-Abstellplätze, die Nebennutzräume wie Kellerräume, Velo-Abstellräume, Hobbyräume sowie Zivilschutzanlagen für den Sektor 2 angeordnet werden. Dieser Baubereich umfasst auch der Baubereich für Gebäude.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels kann im Sektor 1 keine Unterniveaubaute realisiert werden. Diese Nebennutzflächen können ausnahmsweise oberirdisch innerhalb des Baubereichs E erstellt werden, welche jedoch gut in das Gebäude integriert werden müssen.

3.4.4 Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen

Die Erschliessungs- und Verkehrsfläche (gelbe Schraffur) zeigt die Haupterschliessung der Sektoren 1 und 2, welche dem motorisierten Verkehr und Langsamverkehr dient.

3.4.5 Bereich für gemeinschaftliche Erschliessungsflächen

Die Erschliessungsfläche ist zwischen den Baubereichen A1 bis F als hellorange Fläche ausgewiesen und ermöglicht die Erschliessung für den Langsamverkehr zu den einzelnen Gebäuden. Der motorisierte Verkehr wird lediglich für die Notfallfahrzeuge und den Zügedienst zugelassen. Im Innenhof kann die Fläche zusätzlich als Spielfläche genutzt werden.

3.4.6 Erschliessungs- und Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit

Innerhalb dieser Erschliessungs- und Verkehrsfläche ist der Zufahrtsweg zur Parz. 1466 zu bauen. Gemäss vorliegendem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Parzellen Eigentümer 409 und 1466 ist mind. ein 2.50 m breiter Zufahrtsweg sicherzustellen. Der heutige Weg liegt jedoch teilweise im Gewässerraum und auf der Nachbarparzelle 455 der Surb und musste deshalb in der Lage verschoben werden. Zudem muss dieser die geltenden Vorschriften der Sichtzonen und der VSS Normen sowie der kantonalen Gesetzgebung einhalten. Die Erschliessung der Parzelle wird mit dieser Erschliessungs- und Verkehrsfläche gemäss Situationsplan gesichert. Der Weg weist eine Breite von 3.0 m auf, in welcher der vorgegebene Zufahrtsweg von mind. 2.50 m Breite realisiert werden kann. Am Ende des Wegs ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. In der Kurve ist zusätzlich eine Ausweichstelle vorgesehen, die jedoch nicht Pflicht ist.

Das öffentliche geht dem privaten Recht vor, weshalb die jetzige Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht» mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans obsolet wird. Der Parzelleneigentümer 409 kann eine Ablösung der Dienstbarkeit gestützt auf Art. 736 ZGB verlangen, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Das Enteignungsrecht nach § 132 BauG kann die Gemeinde an die Eigentümer der Parz. 409 übertragen.

3.4.7 Vorplatzbereich

Der Bereich zwischen dem Baubereich E und der Kantonsstrasse «Hauptstrasse» soll je nach zukünftiger Nutzungsart als zweckmässiger, geeigneter und attraktiver Vorplatz gestaltet und möbliert werden. Dabei sollen Bäume gepflanzt, Grünflächen von mind. 10 % realisiert werden und helle, sickerfähige Bodenbeläge verwendet werden. Mit baulichen und gestalterischen Massnahmen soll das unberechtigte Abstellen und Befahren des Vorplatzes verhindert werden.

3.4.8 Baulinie für Stützmauer bis 1 m

Entlang der Erschliessungs- und Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit ist entlang des nördlichen Strassenrandes eine rund 1 m hohe Stützmauer aufgrund der Terrainaufschüttung erforderlich. Mit dieser Baulinie wird ermöglicht, dass die Stützmauer in reduziertem oder aufgehobenem Abstand zur Strasse gebaut werden darf (§ 6 Abs. 3 BauV). Dadurch entsteht ein Flächengewinn bei den privaten Aussenflächen und ein flächensparender Zufahrtsweg zur Parz. 1466.

3.4.9 Bereich für ökologische Ausgleichsflächen

Die ökologischen Ausgleichsflächen werden im Situationsplan grün punktiert dargestellt. Sie werden entlang des Bahndammes, zwischen den Baubereichen und entlang der Müligasse realisiert. Diese Flächen dienen der Biodiversitätsförderung und enthalten natürliche Biotopie wie Magerwiesen, Buntbrachen, Sträucher- und Baumgruppen, die für die heimische Flora und Fauna wertvolle und vielseitige Lebensräume bieten. Es werden mind. 15 % der Fläche des Perimeters ausgewiesen.

Die Perimeterfläche beträgt insgesamt 12'555 m², weshalb 1'883 m² Ausgleichsflächen realisiert werden müssen. Im Situationsplan sind rund 1'960 m² ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen.

3.4.10 Bereich für Grünflächen

Die im Situationsplan ausgewiesenen Grünflächen sollen als solche gestaltet und bepflanzt werden.

3.4.11 Bereich für gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen

Im Sektor 1 sind die Aufenthalts- und Spielflächen sowohl innerhalb, als auch ausserhalb des Baubereichs E an der ausgewiesenen Lage zu realisieren. Die detaillierte Flächenberechnung, Gestaltung sowie Ausdehnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Im Sektor 2 sollen die Aufenthalts- und Spielflächen zwischen den einzelnen Baubereichen angeboten werden. Die verschiedenen Standorte sollen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen sowie differenziert gestaltet werden. Attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten sollen für Erwachsene und Kinder entstehen.

3.4.12 Bereich für gemeinschaftliche Gartenflächen

Im Sektor 2 ist südlich des Baubereichs F (Fabrik) ein Gemeinschaftsgarten zu realisieren. Dieser könnte mit vereinzelt Hochbeeten bestückt werden und ist für die Bewohner des Sektors 2 angedacht.

3.4.13 Bereich für private Aussenflächen

Um die Baubereiche A1 bis C2 sind jeweils private Aussenräume für die Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen. Diese sollen privat genutzt werden können und einen hohen Grünanteil aufweisen.

Einfriedigungen als Sichtschutz sind mit Bepflanzungen wie Bäumen, Sträucher oder Hecken vorzusehen. Die detaillierte Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt.

3.4.14 Sichtzonen

Die Sichtzonen sind gemäss Merkblatt «Sicht im Strassenraum» des Kantons Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt von der Ausfahrt in die Hauptstrasse K285 und bei der Ausfahrt an der Badstrasse einzuhalten.

Auf der Hauptstrasse gilt die Geschwindigkeit Generell 50 km/h, der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt mehr als 2'000 Fahrzeuge.

Die Badstrasse liegt in der Tempo-30-Zone und der DTV liegt unter 2'000 Fahrzeugen. Die Sichtzonen werden im Baubewilligungsverfahren detailliert nachgewiesen.

3.4.15 Fuss- und Radwegverbindung

Im Situationsplan werden die wichtigen Fuss- und Radwegverbindungen symbolisch dargestellt und verbindlich festgelegt. Eine Verbindung ist von der Badstrasse ins Arealinnere und zwei weitere Verbindungen von der Müligasse, beim Wegkreuz, ins Arealinnere zu bauen. Die Wege sollen mind. 2.5 m breit sein, damit der Begegnungsfall Velo und Fussgänger gewährleistet wird. Zur Hitzeminderung sollen möglichst helle Beläge und Materialien verwendet werden, welche gut befahrbar sind.

3.4.16 Oberirdische Auto-Abstellplätze

Die Besucher-Abstellplätze für den Sektoren 1 und die angrenzenden Liegenschaften Parz. 405 werden oberirdisch auf dem Vorplatz erstellt. Die genaue Anzahl der nötigen Parkfelder wird mit dem Bauprojekt ausgewiesen. Im Situationsplan sind die Abstellplätze verortet.

Die oberirdischen Besucher-Abstellplätze für den Sektor 2 sind westlich des Baubereichs D sowie an der Badstrasse zu erstellen.

3.4.17 Oberirdische Velo-Abstellplätze

Die Kurzzeit Velo-Abstellplätze sollen für beide Sektoren 1 und 2 oberirdisch erstellt werden. Die genaue Anzahl der nötigen Abstellplätze wird mit dem Bauprojekt ausgewiesen.

Im Situationsplan sind die Abstellplätze für den Sektor 2 verortet, diejenigen für den Sektor 1 sollen ins Gebäude im Baubereich E integriert werden.

Die Velo-Abstellplätze sind im Situationsplan symbolisch dargestellt und sind möglichst nahe bei den Hauseingängen zu erstellen. Die Abstellplätze sind zudem zu überdachen.

3.4.18 Entsorgungsstellen

Gemäss Richtprojekt Umgebung sind zwei Standorte für die Abfallentsorgung vorgesehen. Ein Standort an der Badstrasse und einer nördlich bei der Hauptstrasse. Mit dem Müllfahrzeug sind diese gut erreichbar.

3.4.19 Ein- und Ausfahrt Plangebiet

Die Ein- und Ausfahrt in den Gestaltungsplanperimeter erfolgt über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse). Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist bei der Badstrasse via Zufahrtsweg zur Parzelle 1466 vorgesehen und eine von der Parzelle 409 (Sektor 2) zum Sektor 1 über die gemeinsame Erschliessungs- und Verkehrsfläche.

3.4.20 Optionale Einfahrt, je nach Nutzung

Im Sektor 1 bestehen keine konkreten Bauabsichten. Man geht davon aus, dass zukünftig ein MFH mit integrierter Tankstellennutzung gebaut wird. Demzufolge wird eine zusätzliche optionale Einfahrt für die Tankstellennutzung vorgesehen. Bei einer zukünftigen neuen Tankstellennutzung kann eine

Einfahrt direkt ab der Hauptstrasse ermöglicht und eine Ausfahrt über den Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen realisiert werden.

Wird zukünftig keine neue Tankstelle gebaut, erfolgt die Ein- und Ausfahrt zum Sektor 1 ausschliesslich über die Erschliessungs- und Verkehrsflächen im Sektor 2.

Die heute bestehenden Zufahrten zur Tankstelle, sowie das Gebäude unterstehen der Besitzstandsgarantie und können weiterhin genutzt werden, sofern keine grösseren Bauvorhaben geplant sind.

3.4.21 Bäume / grosskronige Bäume

Entlang der Kantonsstrasse sind Bäume zur Hitzeminderung und Aufwertung des Strassenraums sowie des Vorplatzes zu pflanzen. Zwischen dem Baubereich E und dem Sektor 2 sollen weitere Bäume zur Hitzeminderung gepflanzt werden.

Im Situationsplan sind die verbindlich zu pflanzenden Bäume wie auch die grosskronigen Bäume symbolisch dargestellt. Dabei sind hoch- und niederstämmige Bäume zu wählen.

Entlang der Müligasse, der Badstrasse, dem Zufahrtsweg zur Parzelle 1466, des Bahndamms und bei den Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen weitere einheimische und klimaresistente Bäume gepflanzt werden.

Die Bäume entlang der Strassen sollen das Strassen- und Ortsbild aufwerten, diejenigen zur Surb die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Aussenraumklima verbessern, sowie den Lebensraum für Flora und Fauna erhöhen.

Die Bäume bei den Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen das Klima im Innenhof und zwischen den Gebäuden verbessern, abkühlend wirken und Schatten spenden. Deshalb sind im Innenhof grosskronige Bäume zu pflanzen. Weitere grosskronige Bäume sind entlang der Badstrasse, der Müligasse und bei der Sammelgaragen-Einfahrt vorgesehen.

3.5 Orientierungsinhalt Gestaltungsplan

Im Orientierungsinhalt des Situationsplans werden weitere Informationen und Inhalte aufgeführt, welche einen Einfluss auf den Gestaltungsplan haben.

3.5.1 Archäologische Fundstelle (Nr. 213 (B)7)

Die aktenkundige archäologische Fundstelle ist im Situationsplan dargestellt. Bei den geplanten Bodeneingriffe können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen.

Die Kantonsarchäologie ist für die weiteren Projektschritte und Massnahmen, insbesondere über konkrete Baugesuche, Arealbepflanzungen oder auch Baugrundsondierungen, frühzeitig zu informieren. Das gewährleistet, dass die Terminierung der weiteren Schritte mit archäologischen Massnahmen koordiniert werden kann.

3.5.2 Projektierter Gehweg

Gemäss kantonaler Fachlichen Stellungnahme vom 21. Februar 2023 ist entlang der Hauptstrasse ein Gehweg geplant. Dieser wird im Situationsplan zur Information und Orientierung dargestellt.

3.5.3 Gewässerraum

Der Gewässerraum von 15 m zur Aare und 30 m entlang der Surb wurden gemäss der «Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan – Umsetzung Gewässerräume» übernommen. Da die Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung zur Umsetzung der Gewässerräume weiter im Verfahren ist, geht man davon aus, dass diese vor dem Beschluss des Gestaltungsplans rechtskräftig wird.

3.5.4 Rechtskräftige Baulinie

Entlang der Hauptstrasse (K285) besteht gemäss rechtskräftigem Baulinienplan aus dem Jahr 1954 eine Baulinie. Die Baulinie innerhalb des Perimeters soll bestehen bleiben.

3.5.5 Gleisachse und Abstandslinie zur Gleisachse Doppelspurausbau

Die SBB AG plant den Doppelspur Ausbau der Bahngleise. Die neue Gleisachse mit Gleis und der Abstand zur Gleisachse werden gemäss Informationen der SBB AG Infrastruktur- Netzentwicklung Region Mitte, Olten aufgezeigt.

4 Abweichungen von der Grundordnung

Gemäss § 21 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Folgende Abweichungen sind mit dem GP Müligasse / Mülimatte zur allgemeinen Nutzungsplanung vorgesehen:

Kriterien	Regelbauweise (BNO, BZP / BauG, BauV)	Richtprojekt:	Regelung im Gestaltungsplan (SNV)
Massgebendes Terrain	Anhang 1, BauV	Sektor 1: - Sektor 2: Massgebendes Terrain: 322.00 m.ü.M. Sektor 3: -	Festlegung eines neuen massgebendes Terrain aufgrund des Grundwasserspiegels für den ganzen Perimeter
1. VG Koten (OKFFB)		Sektor 1: - Sektor 2: Baubereich A1: 321.50 Baubereich A2: 321.50 Baubereich B1: 322.00 Baubereich B2: 322.00 Baubereich C1: 322.50 Baubereich C2: 322.50 Baubereich D: - Baubereich F: 322.00 Sektor 3: -	Festlegung der 1. VG Koten für den Sektor 2
Ausnutzungsziffer (AZ)	§ 6 BNO, Wohn- und Arbeitszone AZ = 0.7	Sektor 1: - Sektor 2: AZ = 0.82 Sektor 3: -	Sektoren 1 und 3 nach Regelbauweise Sektor 2: Erhöhung der Ausnutzungsziffer zur Verdichtung und haushälterischen Umgang mit dem Boden
max. Höhenkoten	-	Sektor 1: - Sektor 2: Baubereich A1: 337.00 Baubereich A2: 337.00 Baubereich B1: 337.50 Baubereich B2: 337.50 Baubereich C1: 338.00 Baubereich C2: 338.00 Baubereich F: 339.50 Baubereich E: - Sektor 3: -	Festlegung der max. Höhenkoten für die Baubereiche im Sektor 2 anstelle der Gesamthöhe und Fassadenhöhe
Vorspringende Gebäudeteile	§ 21 BauV	Sektor 1: - Sektor 2: ins Gebäudevolumen integrierte Balkone oder Loggias, ausser beim Baubereich F Sektor 3: -	Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Baubereiche hinausragen, ausgenommen Balkone beim Baubereich F und E.

Planungsbericht

Dachgestaltung	§§ 24 und 25 BauV	Sektor 1: - Sektor 2: Baubereiche A1 bis F Flachdächer mit Attikageschoss Sektor 3: -	Vorgaben zur Dachgestaltung entlang der Hauptstrasse K285, Gebäude im Sektor 1 mit Schrägdach Gebäude im Sektor 2 mit Flachdach
Sammelgarage (unterirdische Bauten, Unterniveaubaute)	§ 20 BauV, mind. 50 cm Abstand, höchstens 80 cm über massgebendes Terrain	Sektor 1: - Sektor 2: Sammelgarage mit mind. 50 cm Grenzabstand Sektor 3: -	Keine Abweichung
Abstände	§ 6 BNO, kl. Grenzabstand 5 m	Sektor 1: - Sektor 2: reduzierter Abstand C1 zu Sektor 4 und C2 zu Sektor 3 Sektor 3: -	Sektor 1: reduzierter Abstand gegenüber Parz. 405 Sektor 2: minim reduzierter Abstand gegenüber Sektor 4 und Sektor 3
Auto-Abstellplätze Anwohner/ Besucher	§ 43 BNO / VSS Normen § 43 BauV	Sektor 1: - Sektor 2: Sammelgarage für Anwohner, Besucher-PP oberirdisch Sektor 3: -	Sektor 1: Oberirdische, gedeckte, offene Abstellplätze für Anwohner ermöglichen, da keine Sammelgarage erstellt werden kann Sektor 2: Abstellplätze in Sammelgarage für Anwohner, Besucher-PP oberirdisch
Erschliessungs- und Verkehrsflächen	§ 20 BauV, mind. 50 cm Abstand § 43 BNO	Sektor 1: - Sektor 2: Erschliessung entlang der Parzellengrenze Sektor 3: Zufahrtsweg entlang Surb	Gemeinsame Haupteerschliessung der Sektoren 1 und 2 entlang der Parzellengrenze. Angepasster Erschliessung zur Parz. 1466
Gemeinschaftliche Erschliessungsfläche	-	Sektor 1: - Sektor 2: im Innenhof, Zur Erschliessung einzelner Gebäude Sektor 3: -	Vorschriften zur Erschliessung; für den Langsamverkehr und die Notzufahrt
Ein- und Ausfahrt	-	Sektor 1: via Sektor 2 Sektor 2: via Hauptstrasse Sektor 3: via Badstrasse	Vorgaben zur Haupteerschliessung
Optionale Einfahrt	-	Sektor 1: via Hauptstrasse Sektor 2: - Sektor 3: -	Vorgaben zum Verkehrsregime, je nach zukünftiger Nutzung im Sektor 1 (bei Tankstellennutzung), ansonsten Erschliessung via Erschliessungs- und Verkehrsfläche im Sektor 2
Grünflächenanteil	-	Sektor 1: Vorplatz an der Hauptstrasse Sektor 2: - Sektor 3: -	Vorgabe für einen Grünflächenanteil beim Vorplatzbereich von mind. 10 %
Grenzabstände	§ 6 BNO, kl. Grenzabstand 5 m	Sektor 1: Grenzbaurecht gegenüber Parz. 405 Sektor 2: Unterschreitung Baubereich C1 zu Parz. 410, C2 zu Parz. 1466, best. Grenzbaurecht Sektor 3: Grenzbaurecht zu Sektor 2	Reduzierung des kl. Grenzabstands bei einzelnen Baubereichen (Ecksituationen)

Velo-Abstellplätze	§ 44 BNO / VSS Normen Mind. 50 % der Velo- Abstellplätze oberirdisch	Sektor 1: - Sektor 2: ober- und unterirdische Anordnung von Velo- Abstellplätzen Sektor 3: -	Anstelle von mind. 50 % Pflicht Velo-Abstellplätze oberirdisch, 30 % ober- und 70 % unterirdisch nach VSS Norm
Fuss- und Radwegverbindungen		Sektor 1: - Sektor 2: Langsamverkehrs- verbindungen zur Müligasse und Badstrasse Sektor 3: -	Vorschriften zu den Fuss- und Radwegverbindungen
Baulinie für Stützmauer bis 1 m	§ 34 BNO, 60 cm Abstand § 6 Abs. 3 BauV	Sektor 1: - Sektor 2: ca. 1 m hohe Stützmauer entlang Zufahrtsweg zur Parz. 1466 Sektor 3: -	Reduzierung oder Aufhebung des Strassenabstandes
Ökologische Ausgleichsflächen	§ 40a BauG	Sektor 1: - Sektor 2: ökologische Ausgleichsflächen entlang Bahndamm, Surb, Müligasse und zwischen Gebäuden Sektor 3: -	Vorgaben für ökologische Ausgleichsflächen ausweisen
Spiel- und Aufenthaltsflächen	§ 45 BNO, 15 % der anrechenbaren Geschossfläche	Sektor 1: - Sektor 2: einer südlich des Baubereichs D, im Innenhof, an der Müligasse und zwischen Gebäude A2 und B2 Sektor 3: -	Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der Spiel- und Aufenthaltsflächen, mehr als 15% der aGF
gemeinschaftliche Gartenfläche	-	Sektor 1: - Sektor 2: Gemeinschaftsgarten Sektor 3: -	Vorschrift zur Erstellung eines Gemeinschaftsgartens
Private Aussenflächen	-	Sektor 1: - Sektor 2: private Gartenanlagen um die Baubereiche A1 bis C2 Sektor 3: -	Vorgaben zur Gestaltung der privaten Aussenflächen
Bäume	-	Sektor 1: - Sektor 2: Bäume entlang Surb, Müligasse / Badstrasse, Bahndamm und Spiel- und Aufenthaltsflächen, Hauseingänge Sektor 3: -	Pflicht zur Pflanzung von hoch- und niederstämmigen Bäumen
Grosskronige Bäume	-	Sektor 1: - Sektor 2: im Innenhof Sektor 3: -	Pflicht für grosskronige Bäume im Innenhof des Sektors 2, entlang der Badstrasse / Müligasse / Sammelgaragen-Einfahrt
Vogelschutz	-	Sektor 1: - Sektor 2: - Sektor 3: -	Vorschrift für Nistkästen und -plätze für Mehlschwalben und Fledermäuse
Flachdachnutzung	-	Sektor 1: - Sektor 2: Begrünung Attikas und Photovoltaikanlage, Retentionsdach Sektor 3: -	Sektor 1: - Sektor 2: Vorgaben zur Flachdachnutzung (extensive Begrünung / Photovoltaik), Begrünung Attikageschoss Sektor 3: -
Energieeffiziente Gebäude	-	-	Vorschrift Minergie-Standard

Lichtimmissionen	-	-	Vorgaben zur Minimierung von Lichtimmissionen
E- Mobilität	-	-	Vorschrift für mögliche Ladestationen (E-Bikes / E-Autos)
Fernwärme	-	-	Vorschrift für den Anschluss ans Fernwärmenetz
Ersatzneubau Trafostation	-	Sektor 1: - Sektor 2: Dienstbarkeitsvertrag für Trafostation Sektor 3: -	Vorgaben zum Ersatzneubau einer Trafostation im Sektor 2, ober -oder unterirdisch
Dachentwässerung	-	-	Vorschrift für Retentionsdach und Einleitung in Sauberwasserleitung oder Vorfluter
Lärm	Art. 30 / 31 LSV	-	Vorschriften zur Minderung der Lärmproblematik gemäss Lärmschutznachweis

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und –vorschriften (§ 21 BauG / § 8 BauV)

 strengere Rahmenbedingungen nach § 8 Abs. 3 BauV

 Bonus, Lockerung der Vorschriften

Die nachfolgende Beurteilung dient der ortsbaulichen Prüfung des Gestaltungsplans hinsichtlich Lage, Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur, der Architektur und der Freiräume. Es wird beurteilt, inwiefern die Zielvorgaben des Gestaltungsplans erfüllt sind und ob das Bebauungskonzept an diesem Ort sinnvoll und stimmig ist. Die baurechtliche Prüfung ist nicht Gegenstand der Beurteilung. Diese erfolgt im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren.

4.1.1 Planungsziele

In den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans werden folgende Ziele festgehalten:

- die Erstellung von neuen Gebäuden mit einer guten Gestaltung und Einpassung in das Ortsbild an der Hauptstrasse und angrenzend an das Dorfzentrum;
- die Sicherstellung einer ortsangepassten Nutzungsdichte und -mischung;
- eine attraktive Wohn- und Gewerbeüberbauung zwischen den Gewässern Surb und Aare, den Kantonsstrassen, sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmquellen;
- eine flächensparende Erschliessung und gebündelte, sowie konzentrierte Parkierung;
- eine attraktive Platzgestaltung entlang der Hauptstrasse, je nach Nutzung auf den Parzellen 416 und 408, ermöglichen;
- eine attraktive und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung realisieren, welche verschiedenen Altersgruppen dient.

4.1.2 Ortsbauliches Konzept und Architektonische Gestaltung

Die Parzellen 416 und 408 liegen an einem ortsbaulich wichtigen Ort. Sie liegen an der wichtigen Durchfahrtstrasse der Kantonsstrasse und bilden gleichzeitig ein Abschluss des Dorfzentrums in Richtung Bahndamm. Die Parzellen liegen jedoch nicht in der Dorfzone, sondern in der Wohn- und Arbeitszone. Eine gute Einpassung ins Dorfbild ist daher von zentraler Bedeutung und von öffentlichem Interesse. Die Abgrenzung des Baubereichs E entspricht in etwa der heutigen Lage der bestehenden Gebäude. Vor den Gebäuden kann ein attraktiver Platz gestaltet werden, so wie es einige entlang der Hauptstrasse gibt.

Im Gestaltungsplan werden die Interessen der Eigentümerschaft der Parzellen 416 und 408 so weit als möglich und bekannt, berücksichtigt und sind eingeflossen. Da kein konkretes Richtprojekt vorliegt und kein Bauvorhaben bekannt ist, sondern lediglich zukünftige Vorstellungen für die Parzellen bestehen, sind konkretere Festlegungen im Gestaltungsplan nicht möglich.

Mit den gestalterischen Vorgaben (Dachgestaltung, Festlegung des Baubereichs E, Variantenstudium bei einer geplanten neuen Überbauung) wird in den Sondernutzungsvorschriften eine gute Einpassung ins Strassen- und Dorfbild angestrebt.

Die offenen, überdachten und oberirdischen Abstellplätze müssen ebenfalls ins Ortsbild eingepasst werden, da sie von der Kantonsstrasse gut einsehbar sind. Auch wenn sie von der Strasse zurückversetzt sind.

Fazit: Die Zielvorgaben gemäss den Sondernutzungsvorschriften und zur Einpassung ins Strassen- und Ortsbild werden erfüllt. Die Interessen der Gemeinde werden berücksichtigt.

4.1.3 Nutzungsdichte und -mischung

Die neuen Gebäude im Sektor 2 bilden einen Übergang vom Dorfzentrum zum dahinterliegenden Wohngebiet an der Surb. Die modernen Punktgebäude wirken mit den einheitlichen Volumen ruhig und passen zur gegenüberliegenden Wohnüberbauung.

Im Sektor 1 kann eine neue Überbauung nach Regelbauweise gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung realisiert werden.

Die vorgesehenen Dichte im Sektor 2 mit 4 Vollgeschossen und Attika sowie dem bestehenden Fabrikgebäude mit 3 Vollgeschossen und Attika wird als ortsverträglich beurteilt. Die neuen Gebäude ordnen sich durch ihre Volumen und Dimensionierung dem bestehenden Fabrikgebäude unter. Das Fabrikgebäude wird als Zeitzeuge und Überbleibsel des Gewerbeareals erhalten. Dieses präsentiert die ursprüngliche Gewerbenutzung auf dem Areal.

Die Gewerbenutzung ist heute und zukünftig im Sektor 1 (Tankstelle) und Sektor 3 (kleine Schlosserei) vorhanden. Eine Nutzungsmischung ist im Perimeter vorhanden, jedoch überwiegt die Wohnnutzung des Sektors 2. An dieser attraktiven Lage, nahe dem Dorfzentrum, der Aare und Surb, ist das Grundstück 109 prädestiniert für eine Wohnnutzung. Attraktives Wohnen wird realisiert.

Im Erdgeschoss des Gebäudes im Sektor 1 ist eine Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung gut vorstellbar.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird für den Sektor 2 eine Verdichtung nach Innen angestrebt. In der BNO wird eine AZ von 0.70 in der Wohn- und Arbeitszone vorgeschrieben. Zusätzlich soll die Verdichtung mit einem AZ-Bonus von 15 % erhöht werden können, welcher jedoch als grober Richtwert anzusehen ist. Eine Dichte von 0.82 wird an dieser Lage als verträglich beurteilt.

Im Richtplantext S 1.2 wird für das Gebiet eine Einwohnerdichte von min. 75 E / ha vorgeschrieben. Das entspricht mind. 90 Einwohnern. Mit dem Gestaltungsplan wird die Mindestdichte mit etwa 162 Einwohnern erfüllt.

Fazit: Die Zielvorgabe gemäss den Sondernutzungsvorschriften wird erfüllt. Die Entwicklungsziele entsprechen dem Leitbild der Gemeinde Döttingen. Die Zielvorgaben gemäss Raumkonzept Aargau und Richtplantext S.1.2 bezüglich Dichtemass und Nutzungs- und Siedlungsstruktur werden berücksichtigt. Die kommunalen Interessen, die übergeordneten Interessen, sowie diejenigen der betroffenen Eigentümer werden berücksichtigt.

4.1.4 Erschliessung und Abstellplätze

Mit der Anordnung der Zufahrten ins Areal und der Standorte der oberirdischen Abstellplätze kann ein attraktiver Freiraum und Innenhof im Sektor 2 realisiert werden. Die erforderliche Verkehrsfläche wird

möglichst kurz und flächensparend geplant. Die Abstellplätze werden zusammengefasst am Rande der Überbauung angeordnet.

Die oberirdischen Abstellplätze für den Sektor 1 sollen vis-à-vis, wie diejenigen im Sektor 2, angeboten werden. So können sie konzentriert und zusammengefasst werden. Die Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr wird im Sektor 1 und 2 auf ein Minimum reduziert. Die Besucher-Abstellplätze auf der Parz. 416 dienen den zukünftigen Tankstellen-Besucher, sowie den Besuchern des Restaurants Thai Gambrinus.

Zusätzlich werden Besucher-Abstellplätze an der Badstrasse angeboten, da die Gebäude etwas weit von den nördlichen Besucher-Abstellplätzen entfernt sind.

Die Bauvorschriften der Gemeinde zur Anordnung der Abstellplätze wird berücksichtigt.

Fazit: die flächensparende Verkehrsfläche und Abstellflächen werden positiv beurteilt und als sinnvoll erachtet. Die Zielvorgaben der Gemeinde und der Sondernutzungsvorschriften werden damit erfüllt.

4.1.5 Qualität der Freiräume (Umgebungskonzept)

Die Freiräume im Areal enthalten verschiedene Aussenraumqualitäten und können von verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen genutzt werden. Es sind private Gärten, ein Gemeinschaftsgarten sowie vier Aufenthaltsplätze geplant. Diese Aufenthaltsplätze werden unterschiedlich gestaltet und möbliert, so dass sie je nach Altersgruppe differenziert genutzt werden können.

Um die Wohngebäude werden wertvolle ökologische Ausgleichsflächen für Flora und Fauna realisiert. Zudem soll ein hoher Grünflächenanteil mit hoch- und niederstämmigen Bäumen erstellt werden, die das Wohn- und Aufenthaltsklima im Areal angenehm machen. Damit wird eine Hitzeminderung im Perimeter erzielt und der Klimawandel berücksichtigt.

Fazit: Der Freiraum weist unterschiedlich gestaltete Flächen mit viel Bepflanzungen und einem hohen Grünflächenanteil auf, so dass sie von verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen genutzt werden können. Das Ziel einer attraktiven und ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung wird erfüllt.

4.1.6 Energie und Entwässerung

Die Gemeinde Döttingen ist Energiestadt, welche auch gelebt und umgesetzt werden soll.

In den Sondernutzungsvorschriften wird festgehalten, dass die Flachdächer begrünt werden, sowie mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen. Das anfallende Meteorwasser wird auf den Retentionsdächern teilweise versickert, und das Restwasser in den Vorfluter oder in die Sauberwasserleitung eingeleitet.

Mit den Retentionsdächern können die Attikageschosse zusätzlich ökologisch gekühlt werden, was die Aufenthaltsqualität verbessert.

Die Gebäude sollen mind. im Minergie-Standard erstellt werden. Zudem werden in den Sammelgaragen Lademöglichkeiten für die E- Mobilität (Auto / Bikes) vorgeschrieben.

Ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz wird gemäss Leitbild der Gemeinde vorgeschrieben, sofern es baulich und finanziell möglich ist.

Fazit: Die Vorgaben des Leitbilds der Gemeinde Döttingen wird berücksichtigt. Das Projekt wird zukunftsorientiert geplant.

4.1.7 Lärmimmissionen

Der Verkehrs- und Gewerbelärm ist zur Kantonsstrasse ausgerichtet und reicht in geringem Masse in das Wohnquartier im Sektor 2. Der Gewerbelärm im Sektor 3 ist zur Surb ausgerichtet. Der Verkehrslärm des Sektors 3 ist aufgrund des kleinen Gewerbebetriebs und der

Erschliessungssituation gering und tangiert die Gebäude B2 und B1 sowie C2 in einem geringen Masse.

Die grösseren Lärmquellen sind gemäss Lärmgutachten der Strassenverkehr auf den Kantonsstrassen und der Bahnlärm der SBB-Bahnlinie. Die SBB-Bahnlinie soll doppelspurig ausgebaut werden. Die Immissionsgrenzwerte können gemäss Lärmgutachten bei den neuen Gebäuden C1 und C2 eingehalten werden. Mit der Anordnung der Zimmer mit empfindlichen Nutzungen und der Anordnung der Fenster können die Lärmimmissionen minimiert werden.

Fazit: Die Zielvorgabe der Sondernutzungsvorschriften wird erfüllt. Die gestalterischen und baulichen Massnahmen bei den Gebäuden berücksichtigen die Lärmquellen.

4.1.8 Fazit

Der Gestaltungsplan erfüllt die Ziele gemäss der Sondernutzungsvorschriften, den kommunalen Vorgaben wie Leitbild sowie dem kantonalen Richtplan und übergeordneten Vorgaben. In der vorgängig aufgeführten Tabelle zu den Abweichungen der Regelbauweise ist in mehreren Punkten eine Verschärfung der Vorschriften und Vorgaben zu erkennen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis als bei der Regelbauweise erreicht (§ 8 Abs. 3 BauV).

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Nach Art. 3 RPV ist bei Planungsvorhaben eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt der KMP Architektur AG und der Umgebungsgestaltung des Landschaftsarchitekturbüros, Grünwerk 1, wurden verschiedene Erschliessungs- und Bebauungsvarianten entworfen und im Bericht aufgeführt. Der Grundeigentümer der Parz. 409 hat mit dem Richtprojekt als Grundlage den Gestaltungsplan initiiert. Die angepasste und in der Anzahl reduzierte verkehrstechnische Erschliessung wird verbindlich aufgezeigt, wobei sämtliche bekannten Interessen abgeholt und gegenübergestellt wurden. Der Bau von sechs Wohngebäuden ist auf dem Grundstück 409 geplant, sowie ein mögliches neues Gebäude auf den Parzellen 408 und 416 wird anhand verschiedener Varianten aufgezeigt. Das Fabrikgebäude bleibt in der Grundstruktur bestehen, wird umgebaut und zu Wohnzwecken umgenutzt. Für die noch nicht vorhandenen Bauabsichten der Parzelleneigentümerin 408 und 416 wird ein Baubereich und ein Sektor ausgeschieden, sowie die verkehrstechnische Erschliessung mit möglichst viel Projektierungsfreiheit geregelt. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan kann ein neues Mehrfamilienhaus mit integrierter Tankstelle realisiert werden, was sich die Eigentümer zukünftig als Nutzung vorstellen könnten.

Der Gestaltungsplan ist ein ideales Instrument, um die Ansprüche der betroffenen Grundeigentümer, der Gemeinde und des Kantons zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Die kommunalen Interessen liegen bei der guten Einpassung ins Strassen- und Dorfbild, beim schonenden Umgang mit der Ressource Boden, einer qualitätsvollen räumlichen, architektonischen und landschaftlichen Gestaltung, sowie der haushälterischen Bodennutzung und lärmtechnisch optimal eingepassten Wohnüberbauung. Die zukünftigen Herausforderungen des Klimawandels werden mit hitzemindernden Massnahmen in der Umgebungsgestaltung und Fassadengestaltung aufgenommen.

Die angrenzenden und betroffenen Grundeigentümer werden frühzeitig über das Bauvorhaben informiert und begleitet. Die Bedürfnisse und Anliegen der betroffenen Grundeigentümer wurden bei mehreren Gesprächen abgeholt und fliessen in die Planung des Gestaltungsplans ein, sofern dies zum heutigen Zeitpunkt bekannt und möglich ist. Ein gewisser Gestaltungs- und Planungsfreiraum wird für den Sektor 1 gewährleistet, da die Eigentümerin der Parzellen 408 und 416 keine klaren Bauabsichten hat. Ihre Bedürfnisse werden so gut es geht im Gestaltungsplan aufgenommen. Die Eigentümer der Parzelle 1466 hat auch keine Bauabsichten, weshalb lediglich die Erschliessung neu konzipiert und öffentlich-rechtlich gesichert wird. Des Weiteren gilt für die Gebäude und Nutzungen in den Sektoren 1 und 3 die Besitzstandsgarantie.

Mit den erwähnten Interessenberücksichtigung soll die Planbeständigkeit möglichst für die kommenden Jahrzehnte gewährleistet werden können.

Mit dem Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» werden die kommunalen und kantonalen Entwicklungsziele erfüllt und die privaten Interessen der Eigentümer berücksichtigt.

Der Interessenabwägung wird nach Art. 3 RPV Rechnung getragen und die Planbeständigkeit ist nach 21 RPG mit der möglichen Etappierung gegeben.

6 Weiterer Handlungsbedarf

Die bestehenden öffentlichen Werkleitungen im Perimeter sind rückzubauen resp. umzulegen.

7 Organisation und Beteiligte

7.1 Organisation

Die Planung für den Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» untersteht dem Planungsverfahren für Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) gemäss §§ 16 ff BauG.

An der Planung beteiligt sind Vertreter der Gemeinde, des Fachexperten Ortsbildschutzes, die Grundeigentümer der direkt betroffenen Grundstücke, sowie der Investor und das Planungsbüro. Zusätzlich wurde die Planung mit den kantonalen Fachstellen der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau erarbeitet.

Der Auftrag zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans erteilte die Birchmeier Holding AG, Döttingen im Auftrag der Eigentümerschaft Bugmann, Schifferle & Cie AG, Döttingen.

Das Richtprojekt Architektur wurde durch die KMP Architektur AG, Wettingen ausgearbeitet. Die Freiraumgestaltung mit dem Richtprojekt Umgebung wurde durch Grünwerk 1, Landschaftsarchitekten AG, Olten erarbeitet. Diese Unterlagen dienen dem Planungsbüro als Grundlagen für den vorliegenden Gestaltungsplan.

7.2 Beteiligte

Der Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» wurde durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 409 initiiert und durch den Investor, Birchmeier Holding AG, in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Grundlagen und Planentwürfe wurden vom beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erarbeitet. Die Kommission setzt sich aus der Bauherrschaft, den Grundeigentümern, des Fachexperten Ortsbildschutz, dem Projektverfasser des Richtprojekts Architektur und Freiraum, sowie den Vertretern der Gemeinde und des Kantons zusammen.

Planungskommission

Michael Mäder	Gemeindeammann Döttingen, Ressortvorsteher
Mario Lerf	Leiter Bau und Planung Gemeinde Döttingen
Walter Tschudin	Fachexperte Ortsbild
Jürg Frei	Abteilung Raumentwicklung, Kreisplaner (beratend)
Stefan Ruckstuhl	Birchmeier Holding AG, Investor
Michael Zehnder	Birchmeier Holding AG, Investor
Bugmann Schifferle & Cie AG	Grundeigentümer Parz. Nr. 409
Evelyn Neff	Grundeigentümer Parz. Nr. 408
Evelyn Neff	Grundeigentümer Parz. Nr. 416
AEW Energie AG, Aarau	Grundeigentümer Parz. Nr. 410
Provenzano Michelle u. Vincenzo, Döttingen	Grundeigentümer Parz. Nr. 1466
Moser Andreas Franz, Olivone	Grundeigentümer Parz. Nr. 1466
Juliane Staroste	KMP Architektur AG, Wettingen
Nerma Prohic	KMP Architektur AG, Wettingen
Martin Haldimann	KMP Architektur AG, Wettingen
Angelo Hug	Landschaftsarchitekt, Grünwerk 1, Olten
Heinz Vetter	Jäckli Geologie AG
Roman Sutter	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH
Fabienne Wey	Ingenieurbüro Senn AG, Planerin
Timon Schlumpf	Ingenieurbüro Senn AG, Planer

8 Planungsablauf

8.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde parallel zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung (§ 3 BauG) durchgeführt. Die betroffenen Grundeigentümer der Parz. Nrn. 908, 916 und 1466 und die Einwohner der Gemeinde wurden an einer Informationsveranstaltung über den aktuellen Planungsstand informiert.

Der Gestaltungsplan wurde zudem während 30 Tagen, vom 8. Januar bis 6. Februar 2024, bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht aufgelegt werden. Innert dieser Frist konnten die Betroffenen und Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe einreichen. Dabei sind die folgenden drei Eingaben eingereicht worden:

- SBB AG, Immobilien, Bahnhofstrasse 12, 4600 Olten
- AEW Energie AG, Regionalcenter Turgi, Schöneeggstrasse 20, 5417 Untersiggenthal
- Naturschutzverein Aare-Rhein, Kleindöttingen

Der Mitwirkungsbericht hat der Gemeinderat am 27. Mai 2024 beschossen. Für den genauen Wortlaut wird auf die Eingabeschreiben verwiesen.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgt nach § 23 BauG.

Die Unterlagen wurden für die erste fachliche Beurteilung dem Departement BVU, ARE zur Stellungnahme zugestellt. Aufgrund der fachlichen Stellungnahme vom 21. Februar 2023 (BVUARE.18.7198) wurde der Gestaltungsplan überarbeitet.

Der abschliessenden Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 14. Februar 2024 vor. Die darin enthaltenen Bemerkungen und Hinweise wurden geprüft und sind in die Planung eingeflossen.

8.3 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren folgt die öffentliche Auflage (30 Tage) gemäss § 24 BauG. Innert der 30-tägigen Auflagefrist können die betroffenen und legitimierten Grundeigentümer eine schriftliche Einwendung beim Gemeinderat einreichen. Die Auflagefrist erfolgt voraussichtlich im Mai / Juni 2024.

Die Richtprojekte Architektur und Umgebung, sowie der abschliessende Vorprüfungsbericht und Mitwirkungsbericht werden mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

8.4 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Der Beschluss des Gestaltungsplans erfolgt durch den Gemeinderat Döttingen.

Die kantonale Genehmigung erfolgt danach durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

9 Auflistung der Änderungen

Gemäss kantonalen Stellungnahme (BVUARE.18.7198) vom 21. Februar 2023

Kapitel	Titel
1.4.2	Ausgleich Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)
1.7.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
1.9.1	Lärmbelastung der Kantonsstrasse und SBB-Bahnlinie
1.9.2	Immissionen bestehender Gewerbebetriebe
1.9.6	Hitzeangepasste Arealentwicklung / Hitzeminderung
2.1	Verkehrstechnische Erschliessungsvarianten
2.2	Überbauungsstudie Architektur
2.3	Städtebauliches Konzept
2.4	Variantenstudium Architektur
2.4.1	Variante I (Ist-Bestand+)
2.4.2	Variante II (REFH+)
2.4.3	Variante III (MFH mit Tankstelle+)
2.5	Richtprojekt Architektur (MFH mit Tankstelle Parz. 408/416)
2.5.1	Abstände
2.5.2	Ausnutzung
2.6	Erschliessung
2.6.1	Auto-Abstellplätze
2.6.2	Zügedienste, Notfalldienste, Warenumschlag
2.6.3	Velo-Abstellplätze
2.6.4	Fassadengestaltung / Materialisierung
2.7	Richtprojekt Umgebung
2.7.1	Gemeinschaftliche Erschliessung
2.7.2	Spiel- und Aufenthaltsflächen
2.8	Hitzeangepasste Arealentwicklung
2.9	Wassermanagement
3.4 (3.4.1 - 3.4.23)	Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan
3.5.1	Gehweg
4 (4.1.1 - 4.1.8)	Abweichungen von der Grundordnung
8	Planungsablauf
9	Auflistung der Änderungen
10	Terminplan (orientierend)

Gemäss Vorprüfungsbericht (BVUAFB.18.7198) vom 14. Februar 2024:

Kapitel	Titel	Bemerkung
1.7.1	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	Bericht ergänzt
1.9.6	Hitzeangepasste Arealentwicklung	Bericht ergänzt
2.6.1	Auto-Abstellplätze, Sektor 2	Bericht ergänzt
2.7	Richtprojekt Umgebung, Sektor 2	Bericht, SNV mit grosskronigen Bäumen ergänzt
3.4.7	Vorplatzbereich	Bericht, SNV ergänzt
3.4.8	Bereich für gedeckte, offene Abstellplätze	Bericht, SNV, Situationsplan angepasst
4	Abweichung zur Grundordnung	AZ und Grünflächenziffer ergänzt
7.1 – 7.3	Planungsablauf	Bericht ergänzt
-	Gestaltungsanforderungen Sektor 1 und 2	SNV ergänzt

Planungsbericht

-	Beleuchtung/Lichtemissionen	SNV ergänzt
---	-----------------------------	-------------

Gemäss Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht:

Eingabe	Mitwirkungsthema	Bemerkung
AEW Energie AG	Verschiebung der Trafostation Parz. 409, Sektor 2	SNV und Bericht ergänzt (Kapt. 1.3)
Naturschutzverein Aare-Rhein	Ersatzstandort für Mehlschwalben und Fledermäuse erstellen	SNV ergänzt

10 Terminplan (orientierend)

Zeitachse in Jahre und Monate	2022												2023												2024											
	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.				
A. Grundlagen																																				
Startsitzung GP mit Gemeinde	x																																			
Festlegen raumplanerische Eckdaten																																				
Terminplan GP																																				
Analyse des Standortes																																				
Baurechtliche und raumplanerische Grundlagen																																				
B. Entwurf Gestaltungsplan																																				
Festlegung architektonische Rahmenbedingungen																																				
Festlegung Erschliessung , Frei- und Grünflächen																																				
Entwurf GP mit SNV																																				
Erarbeitung Planungsbericht																																				
Besprechung Entwurf mit Grundeigentümer und Gemeinde		x		x																																
Eingabe zur 1. kantonalen Vorprüfung					o																															
Besprechung mit Gemeinde / Beteiligten										x					x	x																				
Anpassungen GP / SNV / Planungsbericht																																				
Abschliessende Vorprüfung																		o																		
C. Auflage- und Genehmigungsverfahren																																				
Anpassungen / Korrekturen gem. abschl. Vorprüfungsbericht																																				
Besprechung Gemeinde / Beteiligte																							x													
Mitwirkungsverfahren nach § 3 BauG																		o																		
Stellungnahmen zu den eingereichten Mitwirkungen																																				
Öffentliche Auflage nach § 24 BauG																												o 30 Tage								
Einwendungsverhandlungen /Stellungnahme zu den eingereichten Einwendungen																																				
Beschluss Gemeinderat nach § 26 BauG																																		o		
Genehmigung durch Departement BVU																																				
Beteiligte GP																																				
Planungsbüro																																				
Auflageverfahren																																				
Bevölkerung, Öffentlichkeitsarbeit																																				
Kanton Verwaltung																																				
Gemeinderat																																				
Kanton AG, Departement BVU, Genehmigung																																				
Beschlüsse Gemeinderat																																				
Sitzungen																																				
Ferien																																				
Bei allfälligen Beschwerden würde sich das Verfahren um ca.2 Monate verzögern.																																				
Stand: März 2024																																				



T. Schlumpf



F. Wey

Ingenieurbüro Senn AG
Planung & Tiefbau
Südallee 2
5415 Nussbaumen

Nussbaumen, 28. Mai 2024

Anhang I

Anhang II

Anhang III

Anhang IV