

# Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbestrasse Döttingen»

Vergleichende Darstellung rechtskräftige / neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemeinde Döttingen

Vom Gemeinderat am 30. Oktober 2023 z.Hd. öffentlicher Auflage verabschiedet

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom: 20. Juni 2023

Mitwirkung vom: 2. bis 31. März 2023

Öffentliche Auflage vom: ..... bis .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .....

Genehmigung Regierungsrat: .....

---

Lesehinweise

schwarz

rot

unverändert

materielle Änderung oder neu eingefügt

<b>Entwurf Teiländerung BNO</b>	<b>Rechtskräftige BNO</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>2. Raumplanung</b>	<b>2. Raumplanung</b>	<i>formelle Anpassung BNO-Struktur</i>
<b>2.1 Sondernutzungsplanung</b>	<b>2.1 Sondernutzungsplanung</b>	<i>formelle Anpassung</i>
<b>§ 3</b>	<b>§ 3</b>	
<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	
<sup>2</sup> Das Areal Müliggasse 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.	<sup>2</sup> Das Areal Müliggasse 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.	
<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan Chunte-Neuwingerte bezweckt ein durchgehendes Überbauungs- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Immissionen der Surbtalstrasse und den Randbereichen der umgebenden Naturräume. Die Erschliessung ist weitmöglichst auf einen Anschluss von der Surbtalstrasse zu konzentrieren.	<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan Chunte-Neuwingerte bezweckt ein durchgehendes Überbauungs- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Immissionen der Surbtalstrasse und den Randbereichen der umgebenden Naturräume. Die Erschliessung ist weitmöglichst auf einen Anschluss von der Surbtalstrasse zu konzentrieren.	
<b>§ 3a</b>		<b>neu eingefügt</b>
<u><sup>1</sup> Das Areal Gewerbstrasse soll von einem Industrieareal zu einem verdichteten, hochwertigen, gemischt genutzten Quartier im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP) entwickelt werden. Dies setzt einen rechtskräftigen Rahmengestaltungsplan für den im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplanpflichtperimeter sowie</u>		<i>Beschrieb Zweck; Verweis auf Wohnschwerpunkt (WSP) gemäss kantonalem Richtplan.</i>

<b>Entwurf Teiländerung BNO</b>	<b>Rechtskräftige BNO</b>	<b>Bemerkungen</b>
<p><u>Teilgestaltungspläne für die Sektoren gemäss Anhang 1 voraus. Die Unterteilung eines Sektors in mehrere Teilgestaltungspläne ist nicht zulässig.</u></p>		<p><i>Bezug zu Bauzonenplan und Anhang 1</i></p>
<p><u><sup>2</sup> Als wegleitende Grundlage für den Rahmengestaltungsplan und die Teilgestaltungspläne dient der Entwicklungsrichtplan Gewerbstrasse Döttingen vom 6. Dezember 2021.</u></p>		<p><i>ERP als wegleitende Grundlage vorgegeben.</i></p>
<p><u><sup>3</sup> Als weitere Grundlagen für den Rahmengestaltungsplan sind ein hochwertiges Erschliessungs- und Freiraumkonzept sowie ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Die arealübergreifende Gesamtbetrachtung ist zu gewährleisten. Der Rahmengestaltungsplan regelt insbesondere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>die erforderlichen Strassen-, Platz- und Wegflächen sowie die Vorgaben für ergänzende Wegbeziehungen durch die Baubereiche der einzelnen Sektoren;</u></li> <li>b) <u>die übergeordnete Freiraumsituation mit den Vorgaben für die hochwertige Gestaltung der Strassenräume, der Vorzonen der Baubereiche in den Sektoren sowie die Gestaltungsvorgaben für das im Entwicklungsrichtplan vorgesehene Freiraumband entlang der Aaretalstrasse;</u></li> <li>c) <u>die räumliche Anordnung der gewerblichen Nutzung der 1. Vollgeschosse entlang der Gewerbstrasse und deren minimale lichte 1. Vollgeschosshöhen von 3.6 m;</u></li> <li>d) <u>die Vorgaben einer klimagerechten Siedlungsentwicklung mit ausreichenden Baumstandorten, Versickerungsflächen und Gestaltungsvorgaben der Freiräume und Bauten;</u></li> <li>e) <u>die Anschlusspflicht an die Fernwärme soweit betrieblich möglich;</u></li> <li>f) <u>die erforderlichen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die entsprechenden Vorgaben für die Teilgestaltungspläne;</u></li> </ul>		<p><i>Regelung Rahmengestaltungsplan</i></p> <p><i>allgemeine und gebietspezifische Zielvorgaben für Rahmengestaltungsplan gemäss ERP definiert.</i></p>

<b>Entwurf Teiländerung BNO</b>	<b>Rechtskräftige BNO</b>	<b>Bemerkungen</b>
<p><u><sup>4</sup>Die Teilgestaltungspläne für die Sektoren gemäss Anhang 1 basieren auf qualitativ hochwertigen Richtprojekten gemäss § 3a Abs. 5. Die Teilgestaltungspläne beinhalten insbesondere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung und optimalen Nutzungsverteilung;</u></li> <li>b) <u>ökologisch und gestalterisch hochwertige Frei- und Aussenräume, die den Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzungsgruppen sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen, sowie verbindliche Baumstandorte für grosskronige Bäume;</u></li> <li>c) <u>insbesondere den Umgang mit den identitätsstiftenden und geschichtlich interessanten industriellen Bestandesbauten und Anlagen im Sektor E;</u></li> <li>d) <u>optimale und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, welche hauptsächlich unterirdisch zu erfolgen hat sowie zweckmässige, nach Möglichkeit zusammengefasste Anordnung der Ein- und Ausfahrten;</u></li> <li>e) <u>eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes. Es gilt der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (Ausgabe 2017);</u></li> <li>f) <u>eine ökologische und naturnahe Entwässerung und Speicherung des anfallenden Regenwassers durch einen geringen Versiegelungsgrad und entsprechende Versickerungsmöglichkeiten;</u></li> <li>g) <u>gemeinsame und gut zugängliche Gemeinschaftsräume und Entsorgungsanlagen;</u></li> </ul> <p><u>Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes über mehrere Sektoren ist zulässig.</u></p>		<p><i>Regelung Teilgestaltungspläne</i></p> <p><i>allgemeine und gebietsspezifische Zielvorgaben für Teilgestaltungsplan gemäss ERP definiert.</i></p>
<p><u><sup>5</sup>Qualitativ hochwertige Richtprojekte können mittels qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder unter Einbezug eines von der Gemeinde einberufenen Fachgremiums evaluiert werden. Die Gemeinde ist in die</u></p>		<p><i>Regelung qualitativ hochwertige Richtprojekte</i></p>

<b>Entwurf Teiländerung BNO</b>	<b>Rechtskräftige BNO</b>	<b>Bemerkungen</b>
<p><u>Vorbereitung, die Durchführung und Beurteilung der qualitätssichernden Verfahren einzubeziehen.</u></p>		
<p><u><sup>6</sup> Für Bauten an ortsbaulich wichtige Lagen, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Gewerbestrasse, an den Plätzen und bei prägenden Bauten mit einer Gesamthöhe über 14.0 m wird die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren verlangt. Der Gemeinderat kann auf die Pflicht eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens verzichten, wenn bereits auf Stufe des Richtprojekts für den Teilgestaltungsplan ein solches Verfahren durchgeführt wurde.</u></p>		
<p><u><sup>7</sup> Bei Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens nach § 3a Abs. 5 und 6 BNO erhöht sich im jeweiligen Sektor die max. aGF Wohnen nach § 11a Abs. 3 BNO um 5 %. Wird nur ein Teilperimeter in das Konkurrenzverfahren einbezogen, erhöht sich die aGF Wohnen anteilmässig zur einbezogenen Sektorenfläche.</u></p>		

3. Zonenvorschriften								3. Zonenvorschriften							
3.1 Bauzonen								3.1 Bauzonen							
§ 6								§ 6							
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:								1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:							
Bauzonen		Ausnutzung max.	Fassadenhöhe* max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften	<i>neue Zone eingefügt</i>						
					Klein min.	Gross min.									
Kernzone	K	(0,8)	(11 m)	(14 m)	(5 m)	--	III	§ 7							
Dorfzone	D	--	(9 m)	(13 m)	--	--	III	§ 8							
Wohnzone 4	W4	0,7	13 m	16 m	6 m	12 m	II	§ 9							
Wohnzone 3	W3	0,6	10 m	13 m	5 m	10 m	II	§ 9							
Wohnzone 2	W2	0,45	7,5 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 9							
Wohnzone Hang	WH	0,4	8,0 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 10							
Wohn- und Arbeitszone	WA	0,7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 11							
<u>Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse</u>	<u>WAG</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>5 m</u>	<u>--</u>	<u>III</u>	<u>§ 11a</u>							
Arbeitszone	A1/A2	--	--	§ 6 Abs. 5	§ 12 Abs. 5	--	§ 6 Abs. 5	§ 12/13							
Gewerbe- und Wohnzone 3	GW3	0,7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 14							
Gewerbe- und Industriezone	GJ	--	--	--	--	--	IV	§ 15							
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OE	--	--	--	--	--	II	§ 16							
Grünzone	GR	--	--	--	--	--	III	§ 17							

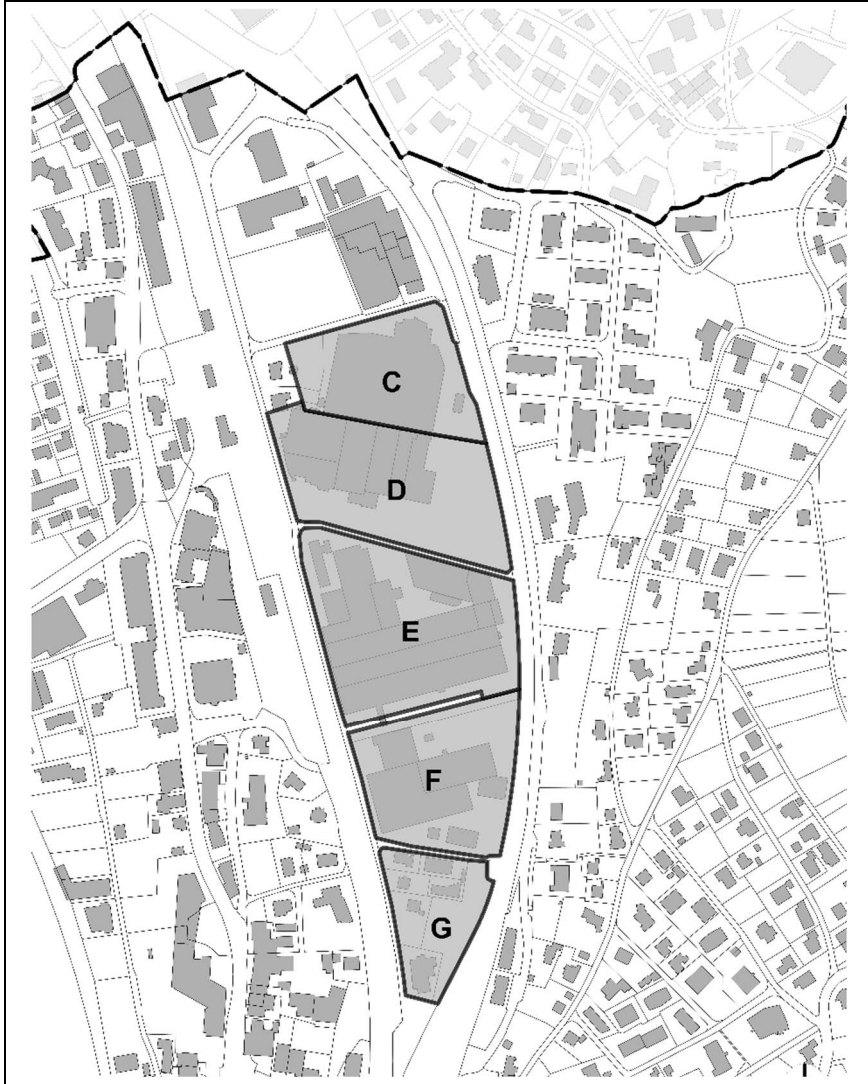
\* Ermittlung Fassadenhöhe: für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe; für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist; für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain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

<p><b>§ 11 Wohn- und Arbeitszone WA</b></p>	<p><b>§ 11 Wohn- und Arbeitszone WA</b></p>																													
<p><sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.</p>	<p><sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.</p>																													
<p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>2</sup> 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.</p>																													
<p><b><u>§ 11a Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG</u></b></p>		<p><i>neu eingefügt</i></p>																												
<p><u><sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG dient der Entwicklung eines attraktiven und urbanen Quartiers mit verdichteter Bauweise, eines differenzierten Wohnangebots für unterschiedliche Zielgruppen sowie einer hohen Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP).</u></p>		<p><i>Zonenzweck wird präzisiert und Verweis auf WSP gemäss kant. Richtplan eingefügt.</i></p>																												
<p><u><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsnutzungen bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb sind zulässig.</u></p>		<p><i>Beschränkung der Verkaufsnutzungen (Keine Konkurrenz zum Dorfzentrum).</i></p>																												
<p><u><sup>3</sup> Es sind folgende Nutzungsanteile zulässig (vgl. Anhang 1 Sektorenplan):</u></p> <table border="1" data-bbox="394 1074 1193 1294"> <thead> <tr> <th><u>Sektor</u></th> <th><u>Max. aGF Wohnen</u></th> <th><u>Bandbreite aGF Gewerbe</u></th> <th><u>Max. aGF Total</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>C</u></td> <td><u>11'000 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>min. 900 m<sup>2</sup> bis 2'800 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>13'800 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td><u>D</u></td> <td><u>13'600 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>min. 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>15'600 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td><u>E</u></td> <td><u>15'500 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>min. 4'400 m<sup>2</sup> bis 8'000 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>23'500 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td><u>F</u></td> <td><u>11'200 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>min. 500 m<sup>2</sup> bis 1'700 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>12'900 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td><u>G</u></td> <td><u>6'100 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>min. 100 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>6'700 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td><u>Total</u></td> <td><u>57'400 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>min. 7'100 m<sup>2</sup> bis 15'100 m<sup>2</sup></u></td> <td><u>72'500 m<sup>2</sup></u></td> </tr> </tbody> </table>	<u>Sektor</u>	<u>Max. aGF Wohnen</u>	<u>Bandbreite aGF Gewerbe</u>	<u>Max. aGF Total</u>	<u>C</u>	<u>11'000 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 900 m<sup>2</sup> bis 2'800 m<sup>2</sup></u>	<u>13'800 m<sup>2</sup></u>	<u>D</u>	<u>13'600 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup></u>	<u>15'600 m<sup>2</sup></u>	<u>E</u>	<u>15'500 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 4'400 m<sup>2</sup> bis 8'000 m<sup>2</sup></u>	<u>23'500 m<sup>2</sup></u>	<u>F</u>	<u>11'200 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 500 m<sup>2</sup> bis 1'700 m<sup>2</sup></u>	<u>12'900 m<sup>2</sup></u>	<u>G</u>	<u>6'100 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 100 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup></u>	<u>6'700 m<sup>2</sup></u>	<u>Total</u>	<u>57'400 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 7'100 m<sup>2</sup> bis 15'100 m<sup>2</sup></u>	<u>72'500 m<sup>2</sup></u>		<p><i>Nutzungsanteile gemäss Entwicklungsrichtplan (ERP).</i></p> <p><i>Gemäss heutiger BNO müssen Flächen für Dach- und Attikageschosse nicht der AZ angerechnet werden bzw. dürfen zusätzlich erstellt werden.</i></p>
<u>Sektor</u>	<u>Max. aGF Wohnen</u>	<u>Bandbreite aGF Gewerbe</u>	<u>Max. aGF Total</u>																											
<u>C</u>	<u>11'000 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 900 m<sup>2</sup> bis 2'800 m<sup>2</sup></u>	<u>13'800 m<sup>2</sup></u>																											
<u>D</u>	<u>13'600 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup></u>	<u>15'600 m<sup>2</sup></u>																											
<u>E</u>	<u>15'500 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 4'400 m<sup>2</sup> bis 8'000 m<sup>2</sup></u>	<u>23'500 m<sup>2</sup></u>																											
<u>F</u>	<u>11'200 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 500 m<sup>2</sup> bis 1'700 m<sup>2</sup></u>	<u>12'900 m<sup>2</sup></u>																											
<u>G</u>	<u>6'100 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 100 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup></u>	<u>6'700 m<sup>2</sup></u>																											
<u>Total</u>	<u>57'400 m<sup>2</sup></u>	<u>min. 7'100 m<sup>2</sup> bis 15'100 m<sup>2</sup></u>	<u>72'500 m<sup>2</sup></u>																											

<p><u>Nutzungsverlagerungen zwischen den Sektoren sind im Rahmen von Teilgestaltungsplänen zulässig, sofern die erforderliche Qualität im Sektor mit der erhöhten Nutzung verbindlich nachgewiesen wird.</u></p> <p><u>Flächen für Attika- und Dachgeschosse sind an die maximal definierten Nutzungsmasse anzurechnen.</u></p>		<p><i>Dies ist in der WAG nicht erwünscht, weshalb eine entsprechende Formulierung aufgenommen wurde.</i></p>
<p><u><sup>4</sup> Generell sind Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 14.0 m zulässig. Es gilt eine spezifische Geschossregelungen für die im Entwicklungsrichtplan speziell bezeichneten Bereiche, wobei diese im Teilgestaltungsplan nach § 3a Abs. 4 BNO genauer zu bezeichnen sind. In den im Teilgestaltungsplänen definierten Bereichen, sind maximale Gesamthöhen bis 16.5 m bzw. 25.5 m zulässig. Im Rahmen der Teilgestaltungspläne bestehen gewisse Anordnungsspielräume.</u></p>		<p><i>Abweichungen gemäss ERP sind durch die Verortung im Teilgestaltungsplan möglich.</i></p>
<p><u><sup>5</sup> Die Anzahl der erforderlichen Parkfelder sind wie folgt zu ermitteln:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Wohnnutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf maximal um 20 % überschritten werden.</u></li> <li>b) <u>Übrige Nutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf nicht überschritten werden und ist – gestützt auf Massnahmen des Mobilitätskonzepts – nutzungspezifisch um 20 % zu reduzieren.</u></li> <li>c) <u>Öffentlich zugängliche Parkfelder sind – exklusiv Besucherinnen und Besucher – zu bewirtschaften.</u></li> </ul>		



**Anhang 1 – Sektorenplan Wohn- und Arbeitszone**  
**Gewerbstrasse gemäss § 3a und § 11a BNO**



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11