

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbestrasse Döttingen»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Döttingen

24. Oktober 2023



Vom Gemeinderat am 30. Oktober 2023 zu Handen öffentlicher Auflage verabschiedet.

Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Tobias Sonderegger

MSc TU in Raumplanung FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeberschaft

Gemeinde Döttingen

Gemeindeverwaltung Döttingen

Surbtalstrasse 5

Postfach 17

5312 Döttingen

Begleitung

Gemeinde Döttingen

Michael Mäder

Gemeindeammann

Steven Weill

Gemeinderat

Mario Lerf

Leiter Bau und Planung

Doris Bruggmann

Gemeindeschreiberin

Titelbild: Orthofoto (Bundesamt für Landestopografie)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.2	Perimeter	6
1.3	Projektbeschrieb	7
1.4	Bestandteile der Planung	7
1.5	Weiteres Vorgehen	7
1.6	Organisation und Beteiligte	8
2	Übergeordnete Planungen	9
2.1	Bund	9
2.2	Kanton	9
2.3	Region	11
2.4	Gemeinde Döttingen	11
3	Zentrale Sachthemen	15
3.1	Klima	15
3.2	ISOS / Denkmalpflege	16
3.3	Erschliessung	16
3.4	Lärm	17
3.5	Störfall	17
3.6	Nichtionisierende Strahlen (NIS)	17
3.7	Kataster der belasteten Standorte	18
3.8	Geologie, Baugrund	18
3.9	Hochwasser	18
4	Weitere Nachweise	19
4.1	Lärnmachweis	19
4.2	Mobilitätskonzept	19
4.3	Richtprojekt Erschliessung & Freiraum	20
4.4	Vereinbarkeit mit der gewünschten Gemeindeentwicklung	21
5	Planungsrechtliche Umsetzung	22
5.1	Bauzonenplan (BZP)	22
5.2	Kulturlandplan (KLP)	23
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	23
5.4	Etappierung	27
5.5	Rahmengestaltungsplan	27
5.6	Teilgestaltungsplan	28
5.7	Qualitätssichernde Konkurrenzverfahren	28
5.8	Mehrwertabgabe, Infrastruktur und Erschliessung	28
6	Interessenabwägung	29
7	Verfahren	31
7.1	Verfahrensablauf der Teiländerung Nutzungsplanung	31
7.2	Kantonale Vorprüfung	32
7.3	Regionale Stellungnahme	33
7.4	Stellungnahme der Nachbargemeinden	33
7.5	Mitwirkung	33
7.6	Öffentliche Auflage	33
	Abbildungsverzeichnis	34

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das zentral gelegene und rund 7.5 ha grosse Areal in unmittelbarer Nähe der Bahnhaltestelle Döttingen soll mittel- bis langfristig vom heutigen Industrieareal in ein gemischtes, lebendiges Quartier transformiert werden. Das Planungsgebiet, das im kantonalen Richtplan als «Wohnschwerpunkt» eingetragen ist, stellt ein einzigartiges Entwicklungspotential für die Gemeinde Döttingen dar. Das Areal eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage für eine qualitativ hochwertige, verdichtete Bebauung mit einem hohen Wohnanteil. Um das künftig Entwicklungspotential und das geeignete Nutzungsmass sowie die städtebauliche, verkehrs- und freiraumtechnisch optimale Gestaltung zu erörtern wurde ein kooperativer Planungsprozess zwischen der Haupteigentümerschaften und der Gemeinde initiiert. In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2020 eine städtebauliche Entwicklungsstudie mit Zielkonzept erarbeitet. Mit dem Zielkonzept wurde ein vielseitiges Wohnungsangebot mit attraktiven Freiräumen angestrebt, welches in Kombination mit Gewerbenutzungen zu einem belebten Quartier mit kurzen Wegen führen soll. Das Zielkonzept baut auf einem robusten Erschliessungs- und Freiraumgerüst auf. Die bestehende Gewerbstrasse dient dabei als Rückgrat für die bauliche Entwicklung. Neben der Erschliessungsfunktion hat die Strasse mit mehreren angrenzenden Platzbereichen auch eine Aufenthaltsfunktion. Die weitere Erschliessung des Quartiers soll durch in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstrassen sichergestellt werden. Die Strassen dienen der Gliederung des neuen Quartiers. Im Osten ist ein Freiraumband als Pufferzone zur Aaretal-/Koblenzerstrasse vorgesehen. Einzelne Industriebauten sollen als Zeitzeugen erhalten bleiben und dem Quartier einen eigenen Charakter verleihen. Die Transformation des Areals soll etappiert über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Die Eckwerte der Entwicklungsstudie wurden daraufhin in einem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan (ERP) festgehalten. Bei diesem Instrument handelt es sich um einen kommunalen Richtplan gemäss § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 10. Januar 2013 der Gemeinde Döttingen. Der Entwicklungsrichtplan wurde im Dezember 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Die kantonale Verwaltung wurde in die unterschiedlichen Phasen der Entwicklung eingebunden. Der ERP ist für sämtliche nachgelagerten Planungen (Baugesuche etc.) innerhalb des Planungsgebiets zu konsultieren.

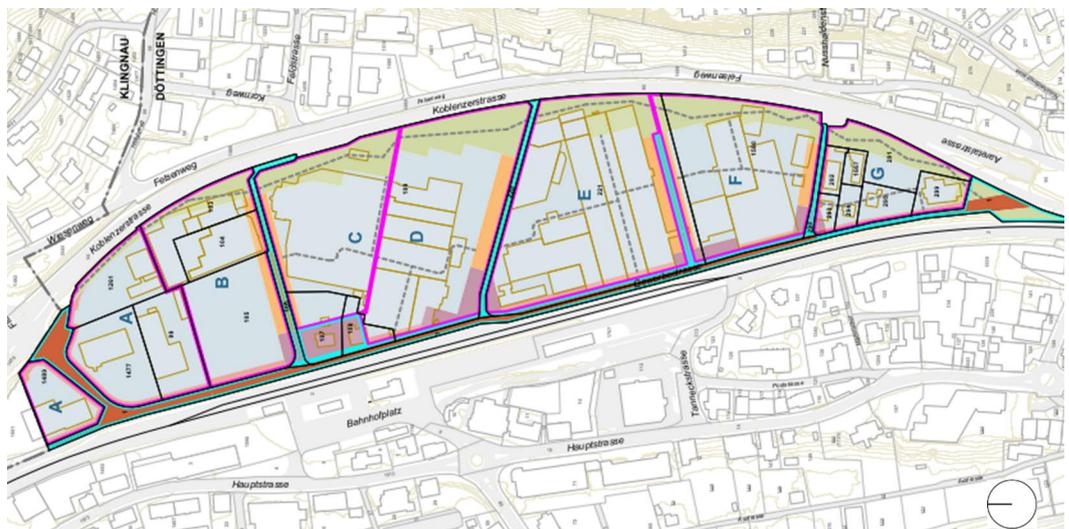


Abbildung 1: Teilplan Umsetzung, Entwicklungsrichtplan 2021 (ERP), Metron AG

Um die Absichten aus dem Entwicklungsrichtplan grundeigentümergebunden umsetzen zu können, ist eine Änderung der kommunalen Nutzungsplanung erforderlich. Das Planungsgebiet soll dazu einer neuen Zone, namentlich der Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG, zugewiesen werden (vgl. Kap. 5). Mit der Transformation des Planungsgebiets soll ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet werden und entspricht somit den übergeordneten raumplanerischen Zielen und Grundsätzen des Bundes und des Kantons sowie den Vorgaben, welche für Wohnschwerpunkte (WSP) definiert werden. Das Gebiet wird zudem die ortsbauliche und wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde markant steigern.

1.2 Perimeter

Das weitgehend flache Areal, das im Osten durch die Aaretal-/Koblenzerstrasse (Kernumfahrung) und im Westen durch die Bahnlinie (Baden-Waldshut/Zurzach) abgegrenzt wird, umfasst 8.8 ha. Davon soll das 2.5 ha umfassende, nördlich gelegene Teilgebiet (Baubereiche A und B gemäss Entwicklungsrichtplan [ERP] und Etappe 5b gemäss der städtebaulichen Entwicklungsstudie) der Gewerbenutzung sowie der öffentlichen Nutzung als langfristige Reserve vorbehalten und somit vorläufig in der Arbeitszone A1 verbleiben. Da dafür keine Transformation in eine gemischte Nutzung vorgesehen ist, wird es aus der vorliegenden Planung ausgeklammert. Eine Umzonung dieses Areals würde im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen und ist somit nicht Bestandteil dieser Planung. Der Perimeter der vorliegenden Planung umfasst also nur das 6.3 ha grosse Teilgebiet des Areals. Östlich der Aaretal-/Koblenzerstrasse steigt das Gelände stark an. Das inselartige Areal wird heute mehrheitlich als Gewerbe- und Produktionsstandort der Unternehmen Hess & Co. AG und der Birchmeier Immobilien AG genutzt. Daneben sind im nördlichen Teil Nutzungen der Gemeinde und im südlichen Teil Wohnnutzungen angesiedelt.

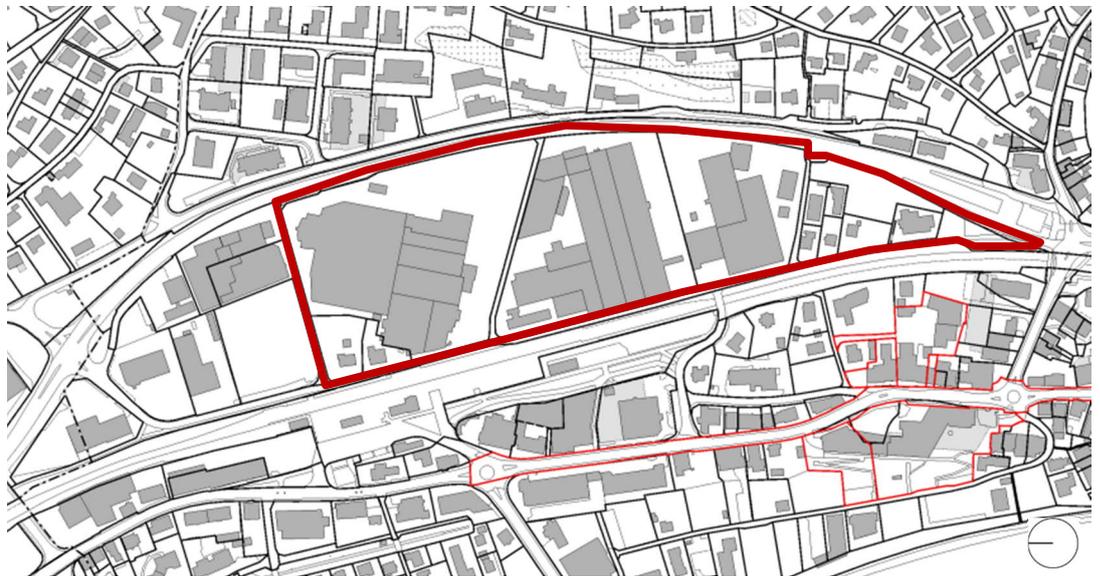


Abbildung 2: Perimeter Teilzonenplanänderung «Gewerbstrasse Döttingen», Norden links, AV-Daten

1.3 Projektbeschreibung

Die bestehende Gewerbstrasse bildet das Rückgrat und die Visitenkarte des neuen Quartiers. Entlang der Strasse sind die höchsten Bauten und Baudichten vorgesehen; Platzsituationen sorgen für Aufenthaltsqualitäten. In Ost-West-Richtung verlaufende Stichstrassen gliedern die Bebauung und stellen die Feinerschliessung sicher. Im Osten dient ein Freiraumband als Pufferzone zur Kantonsstrasse. Es hat Lärmschutzfunktion, soll aber auch Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr, Aufenthaltsorte und ökologisch hochwertige Flächen aufweisen. Einzelne Industriebauten sollen als Zeitzeugen erhalten bleiben und dem Quartier einen eigenen Charakter verleihen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept
gemäss Entwicklungsstudie, Metron AG

1.4 Bestandteile der Planung

Die Planung «Gewerbstrasse Döttingen» umfasst die Teiländerung des rechtskräftigen Bauzonenplans der Gemeinde Döttingen aus dem Jahr 2013. Sie beinhaltet den Teiländerungsplan des Bauzonenplans im Massstab 1:2'500 und die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 10. Januar 2013 (§ 3a Sondernutzungsplanung, § 6 Bauzonen sowie § 11a Wohn- und Arbeitszone WAG). Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

Weitere begleitende Inhalte der Planung sind der Lärmmachweis (vgl. Kap. 4.1) und das Mobilitätskonzept (vgl. Kap. 4.2), die parallel zur vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung erarbeitet werden.

1.5 Weiteres Vorgehen

Im Anschluss der Teiländerung der Nutzungsplanung ist für das Areal ein Rahmengestaltungsplan sowie einzelne Teilgestaltungspläne zu erarbeiten (vgl. Kap. 5.5 und 5.6). Grundlage für den Rahmengestaltungsplan bildet das Richtprojekt Erschliessung und Freiraum, welches zurzeit erarbeitet wird.

1.6 Organisation und Beteiligte

Auftraggeberin der Teiländerung ist die Gemeinde Döttingen. Aufgrund der Wichtigkeit des Areals und des bereits erfolgreich durchgeführten kooperativen Planungsprozesses im Rahmen der Entwicklungsstudie sowie des Entwicklungsrichtplans wird auch bei der vorliegenden Teiländerung eng mit den Grundeigentümerschaften Hess & Co. AG und Birchmeier Immobilien AG (beide aus Döttingen) sowie einer Vertretung der Privateigentümerschaft zusammengearbeitet. Hierfür wurden zwei Gremien einberufen, welche an den jeweiligen Sitzungen die Planung bespricht.

In der Projektleitung werden die Steuerungsgruppensitzungen vorbereitet, die Koordinationsaufgaben geklärt und die Planungen inhaltlich vorbesprochen. Inhaltlich werden keine abschliessenden Entscheide gefällt. Die Projektleitungssitzungen finden bei der Metron AG in Brugg statt.

In der Steuerungsgruppe werden der Inhalt der Planungen diskutiert und Beschlüsse gefasst.

Projektleitung (PL)	Steuerungsgruppe (SG)
<i>Verantwortlichkeit: B. Suter - Metron AG</i>	<i>Verantwortlichkeit: R. Traxler - InnoInvest</i>
<ul style="list-style-type: none"> _ M. Mäder, Gemeindeammann Döttingen _ M. Lerf, Leiter Bau und Planung _ D. Bruggmann, Gemeindeschreiberin _ R. Traxler, Vertretung Privateigentümer _ R. Baumann, Birchmeier Immobilien AG _ Metron AG 	<ul style="list-style-type: none"> _ M. Mäder, Gemeindeammann Döttingen _ S. Weill, Gemeinderat Döttingen _ M. Lerf, Leiter Bau und Planung _ D. Bruggmann, Gemeindeschreiberin _ M. Zehnder, Birchmeier Immobilien AG _ R. Baumann, Birchmeier Immobilien AG _ D. Hess, Hess & Co. AG _ R. Traxler, Vertretung Privateigentümer _ Metron Raumentwicklung AG _ Optional: Beizug unabhängiger Fachpersonen

Abbildung 4: Organisation, Metron AG

An den jeweiligen Sitzungen werden auch die parallel in Erarbeitung befindlichen Projekte «Lärmgutachten», «Mobilitätskonzept» und «Richtprojekt Erschliessung & Freiraum» behandelt. Der Austausch mit dem Kanton, der Bevölkerung sowie weiteren relevanten Akteurinnen und Akteuren wie beispielsweise der SBB erfolgte in den jeweiligen geeigneten Schritten der Planung.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Bund

2.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft, welches im März 2013 von der schweizerischen Stimmbevölkerung angenommen wurde. Ziel der Gesetzesänderung war es, unter anderem die Zersiedlung der Schweiz zu stoppen und der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umzusetzen. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnutzung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und der Verbrauch von wertvollem Kulturland zu minimieren. Weiter sind die Siedlungsentwicklung und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufeinander abzustimmen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein zentral gelegenes und mit dem öffentlichen Verkehr gut angebundenes Areal, welches bereits bebaut ist, entwickelt. Aus diesem Grund entspricht sie den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebung.

2.1.2 Konzepte und Sachpläne

Sowohl in den Konzepten als auch in den Sachplänen des Bundes sind keine Inhalte für Döttingen eingetragen, weshalb diese in der vorliegenden Planung nicht weiter berücksichtigt werden müssen.

2.2 Kanton

2.2.1 Raumkonzept Aargau

Gemäss dem Raumkonzept Kanton Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplans ist, ist die Gemeinde Döttingen zusammen mit Klingnau als «Ländliches Zentrum» kategorisiert. Für die Regionalentwicklung hat Döttingen somit eine Antriebs- sowie Stützpunktfunktion in Bezug auf die Basisinfrastruktur im ländlichen Raum. Des Weiteren liegt die Gemeinde auf der ländlichen Entwicklungsachse und es ist ein Wohnschwerpunkt (WSP) eingetragen (siehe Kap. 2.2.2).

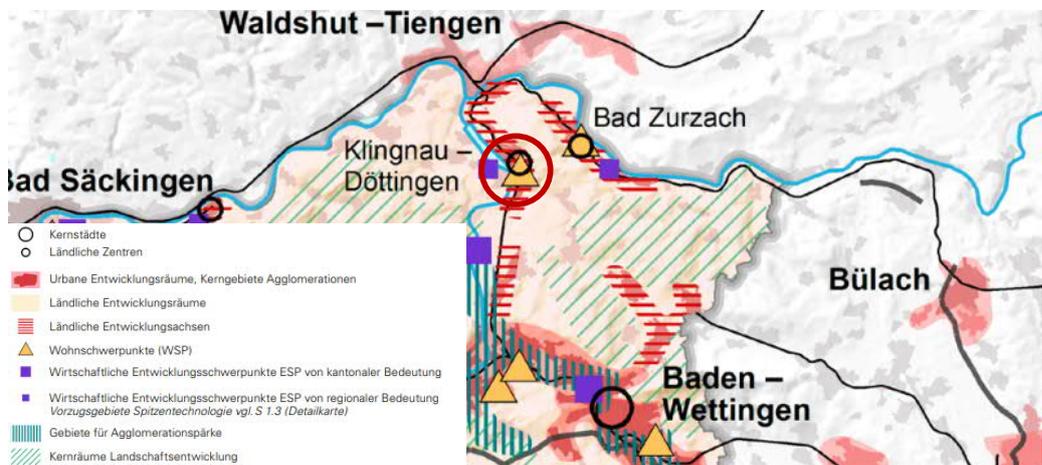


Abbildung 5: Ausschnitt Raumkonzept Aargau, Kt. Aargau

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und ist als kantonaler Wohnschwerpunkt (WSP) festgelegt. Westlich des Areals ist die Bahnlinie als Spurneubau oder Spurausbau (Festsetzung und Zwischenergebnis) eingetragen.



Abbildung 6: Ausschnitt kantonaler Richtplan Aargau, Kt. Aargau

Als Wohnschwerpunkte sind Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige und dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung und sollen somit zu nachhaltigem, urbanerem Wohnen im Kanton Aargau beitragen. Weiter haben sie höheren Ansprüchen an die Gestaltung zu genügen. Dabei ist die Kombination von einer hohen baulichen Dichte, einer hohen Wohnqualität, einer attraktiven Freiraumgestaltung und einer sehr guten Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Radverkehr) besonders wichtig.

Gemäss kantonalem Richtplan sind Gemeinden verpflichtet, in Wohnschwerpunkten eine hohe bauliche Dichte vorzusehen. Für die Umsetzung des Wohnschwerpunkts im ländlichen Zentrum sind gemäss kantonalem Richtplan folgende Eckwerte zu berücksichtigen bzw. nachzuweisen:

- Mindestwohnanteil 70 %
- bauliche Dichte in überbaubaten Wohn- und Mischzonen gemäss Beschluss 2.1 (= 80 Einwohnende pro Hektar),
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung,
- Eine Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 (insbesondere gute Siedlungsqualität, Ausnutzung von Verdichtungspotenzial, ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet, zentrums-nahes Wohnen auf Generationenwechsel und Familien ausgerichtet),
- kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind,
- ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind,
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung,
- an geeigneten Orten Erdgeschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen,
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs (...) sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr.

Des Weiteren fördert der Kanton gemäss Richtplan die Umsetzung von WSP durch Beratung, Begleitung, vereinfachte Verfahren und allenfalls finanzielle Unterstützung sowie überprüft in periodischen Abständen den Vollzug der Strategie.

Mit dem vorliegenden Planungsprozess und den bereits getätigten Arbeiten (Entwicklungsstudie und Entwicklungsrichtplan) entspricht dies der geforderten Vorgehensweise einer Entwicklung eines WSP. Durch die stufengerechte Erarbeitung der nötigen Instrumente kann eine hohe Qualitätssicherung mit gleichzeitiger Flexibilität angestrebt werden.

2.3 Region

Die Gemeinde Döttingen ist Teil des Gemeindeverbands ZurzibietRegio, welche die Raumplanungsorganisation der 26 Gemeinden der Region darstellt. Am 8. November 2011 haben die 26 Gemeinden des Planungsverbandes Zurzibiet im Zusammenhang mit dem Projekt Vision Zurzibiet die «Zurzibierter Charta» unterzeichnet. Dabei wurde unter anderem festgehalten, dass der Bezirk seine Chancen als attraktive Freizeit- und Tourismusregion nutzt und sich für einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort einsetzt.

2.4 Gemeinde Döttingen

2.4.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung Döttingen

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung (Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung BNO), welche am 10 Januar 2013 vom Regierungsrat genehmigt wurde, liegt ein Grossteil des Areals in der Arbeitszone A1 und der südliche Teil in der Wohn- und Arbeitszone WA. In der Arbeitszone A1 gilt eine Gesamthöhe von 17.0 m und die Empfindlichkeitsstufe III. Während in der Arbeitszone Wohnnutzungen nur im beschränkten Masse zugelassen sind, sind in der Wohn- und Arbeitszonen WA Wohnungen explizit zugelassen. Weiter wird das Gebiet teilweise mit einer Hochwassergefährdung und Restgefährdung überlagert.

Gemäss § 12 BNO gilt für die Arbeitszone A1 unter anderem:

- Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig;
- Wohnungen sind nur für Betriebsinhabende sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet;
- Wohnnutzungen, die über vorherigen Punkt hinausgehen, können nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden. Der Wohnanteil darf dabei maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Gemäss § 11 BNO gilt für die Wohn- und Arbeitszone WA unter anderem:

- Die Wohn- und Arbeitszone ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnen bestimmt.

Da die vorgesehene Arealentwicklung der rechtskräftigen Nutzungsplanung widerspricht, ist mit der vorliegenden Planung eine Teiländerung der Nutzungsplanung vorzunehmen.

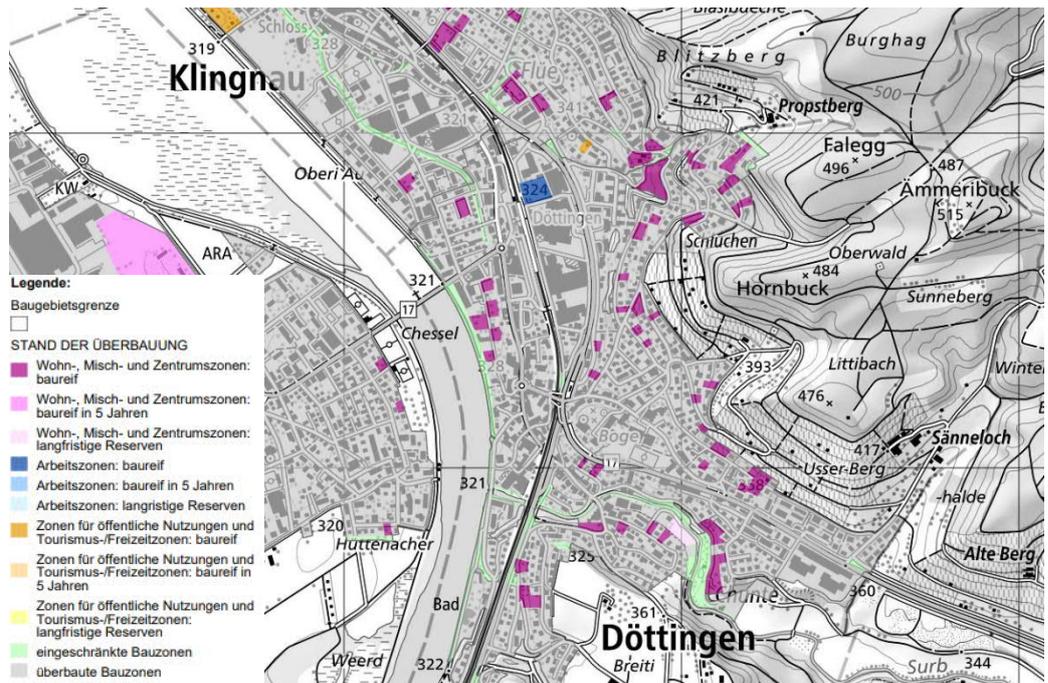


Abbildung 7: Stand der Erschliessung, Stand: 2022, agis.ch

2.4.2 Räumliche Gesamtschau Döttingen 2016

Als Grundlage für die anstehende Nutzungsplanungs-Revision wurde durch die Gemeinde eine übergeordnete Gesamtschau der relevanten Gebiete in Döttingen erarbeitet. Die Gesamtschau zielt darauf ab, die Stossrichtung für eine zukünftige Entwicklung zu definieren und damit die Positionierung von Döttingen als (Regional-)Zentrum zu stärken. In der Räumlichen Gesamtschau Döttingen 2016 ist für das Planungsgebiet folgende Vision formuliert:

«Hochwertiges Wohn- und Arbeitsplatzgebiet mit differenziertem Wohnraumangebot und wertschöpfungsorientierten Arbeitsplätzen; attraktive, identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und wohnbezogenem Versorgungsangebot; attraktive Verbindungen ins Zentrumsgebiet sowie die umliegenden Quartiere; etappenweise Entwicklung.»

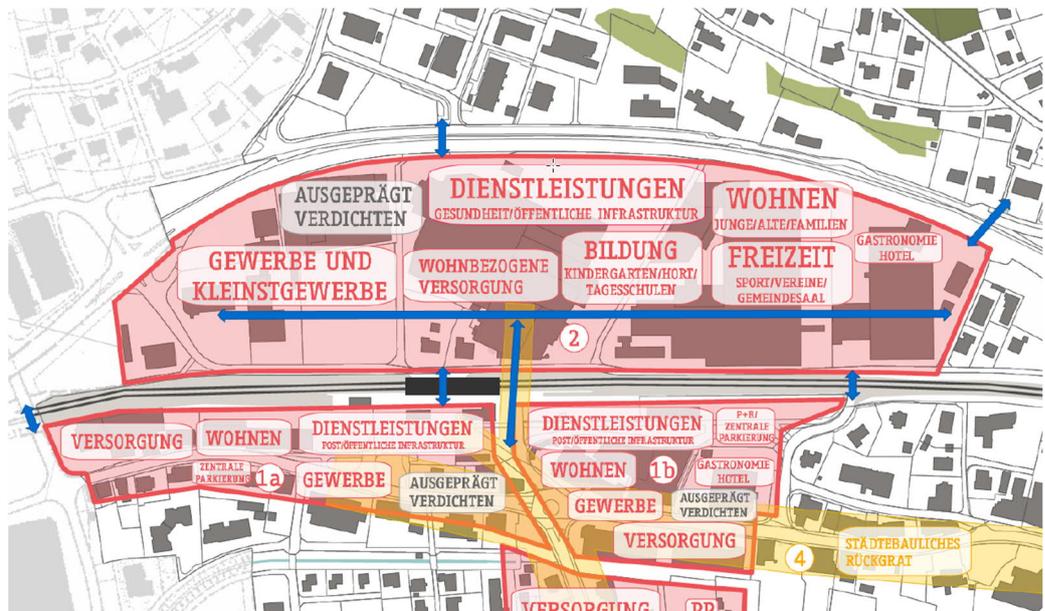


Abbildung 8: Mögliche Nutzungen, Auszug aus Schlusspräsentation Entwicklung Transformationsgebiet Gewerbestrasse 2017, sa_partners, Zürich

2.4.3 Ziel der Gemeinde / REL

Die Gemeinde Döttingen hat im Leitbild 2020 Entwicklungsziele formuliert. Sie beschreiben die Zukunftsvorstellung, auf welche sich eine Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren ausrichtet. Das Leitbild der Gemeinde Döttingen ist in neun Handlungsbereiche gegliedert, für welche langfristige Ziele und Stossrichtungen (im Sinne von Strategien) definiert werden. Die betroffenen Stossrichtungen werden hier Auszugsweise wiedergegeben:

Bevölkerung, Wohnen

- gesundes Wachstum anstreben
- innere Entwicklung fördern
- attraktive Dienstleistungen und Rahmenbedingungen gewährleisten
- Wohn- und Erholungsqualität beibehalten und fördern
- Dorfleben attraktiv halten

Wirtschaft, Arbeit

- gute Rahmenbedingungen für die Wirtschaft schaffen
- Arbeitsplätze erhalten und fördern
- vielfältiges Dienstleistungsangebot anstreben (Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie, Räumlichkeiten)
- regionales Einkaufen fördern
- Grundversorgung im Dorf sicherstellen

Raumordnung, Mobilität

- ÖV-Angebot fördern
- hochwertige Siedlungsstruktur anstreben

Umwelt, Energie

- Energiestadt leben
- Grün- und Erholungsraum pflegen und Biodiversität fördern

Gesundheit, Soziales, Sicherheit

- attraktive Wohnstruktur für alle Generationen fördern

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden die Stossrichtungen des Leitbilds verfolgt und die gewünschte Entwicklung unterstützt.

2.4.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeiten Gemeinden die verkehrliche Grundlagen für die Siedlungsentwicklung und legen Zielsetzungen und Massnahmen fest, um den verkehrlichen Herausforderungen zu begegnen. Der KGV wird meist parallel zum räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet.

Die Gemeinde Döttingen hat zusammen mit den Nachbargemeinden Böttstein und Klingnau entschieden, aufgrund der engen funktionalen und verkehrlichen Verflechtungen und Abhängigkeiten der drei Gemeinden einen gemeinsamen überkommunalen KGV zu erarbeiten. Dadurch kann eine optimale und vorbildhafte gemeindeübergreifende Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgen.

Die Erarbeitung des überkommunalen KGV hat im Jahr 2022 gestartet. Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der beiden Planungen und in Absprache der kantonalen Fachstellen kann im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung noch keine detaillierte Abstimmung erfolgen. Diese soll in den nachgelagerten Planungen nachgeholt werden. Die beiden Verfahren werden aber soweit wie möglich koordiniert, wobei die Genehmigung des überkommunalen KGV nicht abgewartet werden muss. Im Mobilitätskonzept werden die Zielsetzungen und Massnahmen des KGV berücksichtigt (vgl. Kap. 4.2).

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Klima

Siedlungsnahen Grünflächen haben eine wesentliche Wirkung auf das lokale Stadt- und Gemeindeklima und beeinflussen die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv. Die Planungshinweiskarten Stadtklima stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmassnahmen zur Verbesserung von Klima und über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes auch der Luft ableiten. Dem Leitgedanken dieser Bemühungen entsprechen die Ziele zur Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung klimaökologisch wichtiger Oberflächenstrukturen. Die zugeordneten Planungshinweise geben Auskunft über die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen, aus denen sich klimatisch begründete Anforderungen und Massnahmen im Rahmen der räumlichen Planung ableiten lassen.

Die untenstehenden Planhinweiskarten Klima zeigen auf, dass sowohl tagsüber als auch in der Nacht die Gefahr einer Überhitzung des Areals bzw. Bildung einer Hitzeinsel im Areal besteht. Dies ist hauptsächlich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Areals zurückzuführen. Von Osten her sind zudem Kaltluftströme eingetragen, die das Areal von den nahen Hügeln über das Areal und das Dorfzentrum in Richtung Aare belüften. Kaltluftströme sowie deren Abfluss sind relevant zur nächtlichen Abkühlung in den sommerlichen Hitzeperioden. Aufgrund der bereits bestehenden Lärmschutzwänden ist die Belüftung des Areals heute teilweise eingeschränkt.

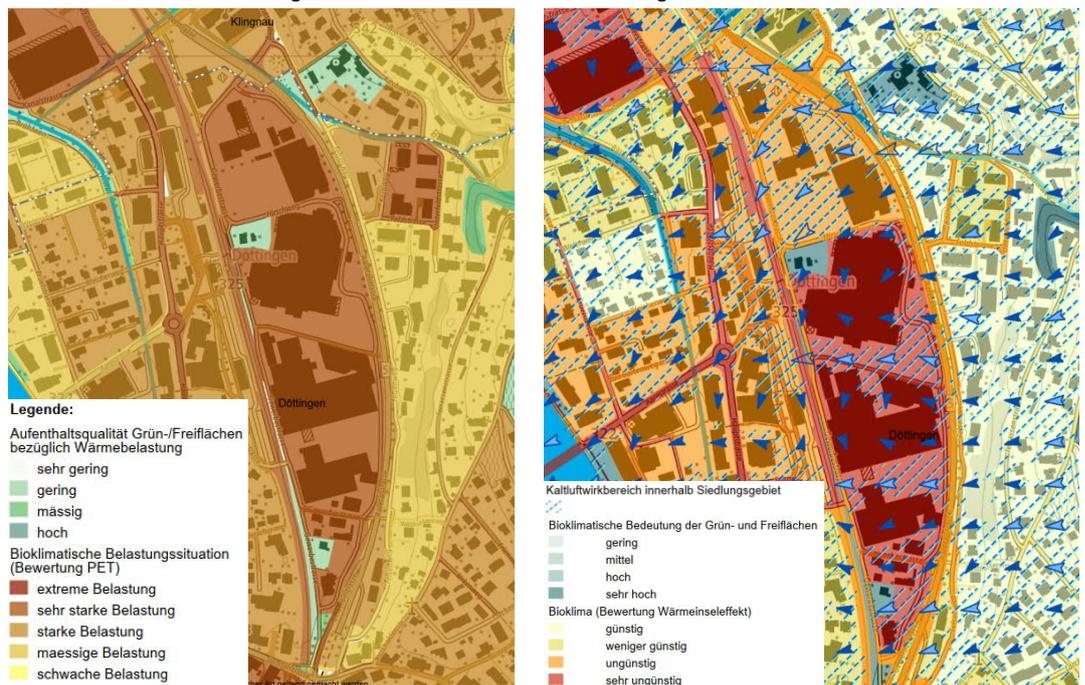


Abbildung 9: Planhinweiskarte Klima Tag (links) und Nacht (rechts), agis.ch

Mit der vorliegenden Planung wird ein gemischt genutztes Areal angestrebt, welches sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet. Mit einer grossflächigen Freiraumzäsur im Osten des Areals sowie den siedlungsinternen Freiräumen ist eine grossflächige Entsiegelung des Areals geplant. Die Bebauungsstruktur ist so gewählt, dass die Kaltluftströme ungehindert in Richtung Westen abfliessen können. Im Rahmen der weiteren Planungen (Rahmen- und Teilgestaltungsplan) werden vertiefere Abklärungen hinsichtlich des Themas Klima getätigt (Bspw. Mikroklimaanalyse).

3.2 ISOS / Denkmalpflege

Die Gemeinde Döttingen ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Innerhalb des Areals befinden sich zudem keine kantonalen oder kommunale Schutzobjekte. Lediglich der Bahnhof Döttingen mit seinem Güterschuppen ist als Schutzobjekt eingetragen, welches die Planungsabsichten jedoch nicht tangiert.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurde der industriellen und gewerblichen Geschichte des Areal Rechnung getragen, indem vorgeschlagen wurde, dass gewisse Elemente der Vergangenheit erhalten bleiben. Der Umgang mit den potenziell erhaltenswerten Bauten und Anlagen wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Rahmengestaltungsplan und Teilgestaltungspläne) detaillierter geklärt und behandelt. In der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden diesbezüglich noch keine Aussagen getroffen.

3.3 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe beim Bahnhof Döttingen ist das Areal gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof wird von der S-Bahnlinie 27 im Halbstundentakt in Richtung Baden und Waldshut bedient. Weiter verkehren mehrere Buslinien ab und zum Bahnhof Döttingen. Das Areal liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse C und lediglich im südlichen Teil in der ÖV-Güteklasse D. Das Areal ist somit gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Gemäss dem Bundesbeschluss über die Finanzierung und den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur (FABI) ist für die Bahnstrecke Döttingen – Siggenthal ein Doppelspurausbau und eine Taktverdichtung vorgesehen. Für den Doppelspurausbau werden keine Flächen des Planungsgebiets beansprucht. Mit der SBB wurde Kontakt aufgenommen. Die Feinabstimmung im Übergangsbereich zwischen Entwicklungsgebiet und Bahnhofsgebiet werden im Rahmen der weiteren Planungsschritten vorgenommen

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal ist über die Gewerbstrasse mit direktem Anschluss an die Kantonsstrasse «Aaretal-/Koblenzerstrasse» gut für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Der Hauptanteil des motorisierten Individualverkehrs wird über die Gewerbstrasse und den Knoten bei der Aaretal-/Koblenzerstrasse in Richtung Norden in und aus dem Quartier geführt. Eine weitere Möglichkeit der Ein- und Ausfahrt ins Quartier besteht über die oberirdische Querung der Bahnlinie bei der Tanneckstrasse, wobei der Übergang mit einer Schranke gesichert wird und sich daher teilweise längere Wartezeiten ergeben.

Fuss- und Fahrradverkehr

Aufgrund der heutigen gewerblichen Nutzung ist der Zugang für Fussgängerinnen und Fussgänger bzw. Fahrradfahrende beschränkt. Entlang der Gewerbstrasse befindet sich zurzeit nur im nördlichen Teil des Areals bis zum Bahnhof Döttingen ein Trottoir. Entlang des Hirschwegs gibt es kein separates Trottoir. Die Verkehrssicherheit ist somit nicht überall gewährleistet.

Die Bahnlinie kann auf Höhe Tanneckstrasse oberirdisch und beim Bahnhof unterirdisch gequert werden. In der Verlängerung in Richtung Süden kann das Zentrum von Döttingen über die Verlängerung der Gewerbstrasse erreicht werden. In Richtung Osten führen in der Verlängerung der Hirschweg und der Gewerbstrasse zwei Unterführungen unter der Aaretalstrasse durch.

Für den Veloverkehr gibt es keine speziell markierten Velostreifen oder Velowege im Areal. Des Weiteren führen keine Velo- und Wanderwege von nationaler Bedeutung durch das Areal.

3.4 Lärm

Das Areal ist durch die Kantonsstrasse im Osten und die Bahntrasse im Westen von Lärm belastet. Da das Areal für Wohnnutzungen als nicht erschlossen gilt, sind gemäss Art. 30 LSV die Planungswerte für die Lärmempfindlichkeitsstufe III massgebend. Diese liegen für Wohnen bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

In der kantonalen Grundlagenkarte «Strassenlärm» ist die Aaretal-/Koblenzerstrasse als Lärmquelle ausgeschieden. Gemäss Grobkataster ist beinahe das gesamte Gebiet mit dem Planinhalt «kritisch Grenzwerte ES III» und «kritisch Grenzwerte ES II» eingetragen. Gemäss kantonalem Lärmemissionskataster (Stand 8. Mai 2018) verursacht die Aaretal-/Koblenzerstrasse mit einer aktuellen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h Lärmemissionen von 78.6 dB(A) am Tag und 69.4 dB(A) in der Nacht. Die massgebenden Planungswerte werden überschritten. Die Bahntrasse im Westen verursacht keine relevanten Überschreitungen der Grenzwerte. Gemäss Lärnmachweis vom 14. April 2020 müssen für Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ergriffen werden, damit die Planungswerte eingehalten sind und das Areal erschlossen werden kann. Die Vollzugsbehörde kann jedoch Ausnahmen gestatten.

Parallel zur vorliegenden Teilzonenplanänderung wird ein Lärmgutachten auf Basis des Entwicklungsrichtplans ausgearbeitet. Der Bericht liegt der Planung bei. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4 zusammengefasst.

3.5 Störfall

Potenzielle Störfallrisiken sind gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) in der Richt- und Nutzungsplanung von der jeweiligen Planungsbehörde zu berücksichtigen. Dadurch sollen die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

Gemäss kantonomer Fachkarte wird das Areal nicht von Anlagen, Betrieben, Betriebsarealen, welche der Störfallverordnung unterstehen sowie einem allfälligen Konsultationsbereich für die Raumplanung tangiert. In der Fachkarte ist lediglich die Aaretal-/Koblenzerstrasse (K113) ohne weiteren Handlungsbedarf eingetragen. Die Thematik Störfall ist in den weiteren Planungsschritten somit nicht weiter zu berücksichtigen.

3.6 Nichtionisierende Strahlen (NIS)

Gemäss übergeordneten Umweltgesetz (USG) müssen nichtionisierende Strahlen (NIS) im Sinne der Vorsorge soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung sind keine weiteren Abklärungen von Nöten. In den nachgelagerten Planungsschritten des Rahmgestaltungsplans sind Abklärungen zu treffen, ob das Areal massgeblich von erhöhten Immissionen betroffen ist. Die Immissionsgrenzwerte sowie die vorsorglichen Anlagegrenzwerte gemäss NIS-Verordnung sind einzuhalten. Eine mögliche Immissionsquelle könnte die westlich des Areal gelegene Bahnlinie darstellen. Aber auch die Mobilfunkantenne auf dem Bürogebäude der Firma Birchmeier ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3.7 Kataster der belasteten Standorte

Belastete Standorte werden im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen. Der KBS ist somit eine Informationsquelle für Schadstoffbelastungen des Untergrunds, die aufgrund früherer Nutzungen entstanden sind. Im Kataster der belasteten Standorte sind innerhalb des Plangebiets zwei Einträge zu Betriebsstandorten vorhanden:

- Parz. Nrn. 103, 104 und 109: Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Bauten auf Parz. Nrn. 221 und 1580: Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert

Betriebsstandorte sind Areale von Gewerbe- oder Industriebetrieben, bei welchen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und bei denen eine grosse Wahrscheinlichkeit besteht, dass der Untergrund mit diesen Stoffen belastet ist. Der Umgang mit den belasteten Bauten auf Parz. Nrn. 221 und 1580 wird in den nachgelagerten Planungen geklärt.

3.8 Geologie, Baugrund

Der gesamte Perimeter befindet sich gemäss der Karte der seismischen Baugrundklasse in der Kategorie E. Die Karte zeigt die Zonen der nach der Baunorm SIA 261, Ausgabe 2003, spezifizierten Baugrundklassen. Es handelt es sich um eine Hinweiskarte, d.h. sie hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Sie gibt einen groben Überblick, welche Gebiete im Falle eines Erdbebens einen eher günstigen bzw. eher ungünstigen Untergrund aufweisen.

Gebiete der Baugrundklasse E kommen in weiten Bereichen des Kantons Aargau vor. Die Baugrundklasse E bildet eine Sammelklasse aller Gebiete mittlerer Lockergesteinsbedeckungen. Es besteht im Rahmen der vorliegenden Planung kein Handlungsbedarf.

3.9 Hochwasser

Über weite Teile des Areals besteht in der Gefahrenkarte Hochwasser der Eintrag «Restgefährdung». Entlang der Aaretal-/Koblenzerstrasse und auf der Parzelle 109 ist ein Eintrag «geringe Gefährdung» vorhanden. Die eingetragenen Gefahrenzonen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragenen Gefahrenzonen werden bei der vorliegenden Planung übernommen.

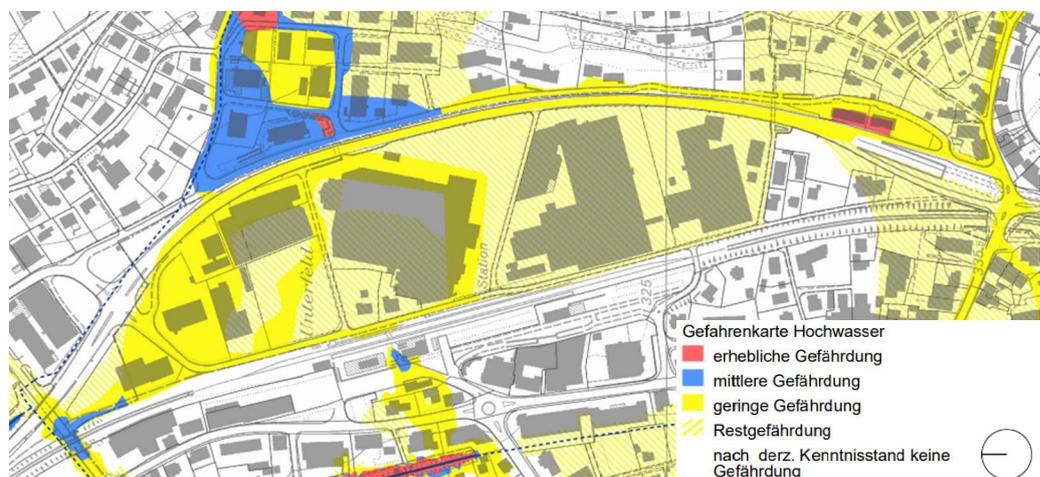


Abbildung 10: Ausschnitt Gefahrenkarte, agis.ch

4 Weitere Nachweise

4.1 Lärmnachweis

Bereits im Rahmen der Entwicklungsstudie bzw. des Entwicklungsrichtplans wurde ein Lärmnachweis von der Metron Verkehrsplanung AG, Brugg erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass der Strassenlärm in der Nacht Überschreitungen des Planungswerts an allen der Kantonsstrasse frontal oder seitlich zugewandten Fassaden verursacht. Weil das Gebiet nicht die nötige Feinerschliessung aufweist, gilt es als nicht erschlossen. Die für die Beurteilung der Lärmbelastung massgebenden Grenzwerte sind somit die Planungswerte (PW) gemäss Art. 30 LSV einzuhalten. Dementsprechend sind in den weiteren Planungsschritten Massnahmen umzusetzen, die die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen ermöglichen. Im Gutachten wurden Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg sowie planerische und architektonische Massnahmen vorgeschlagen und erläutert.

Aufgrund dieser Erkenntnis und des fortgeschrittenen Verfahrensstands werden zurzeit weitere Lärmabklärungen von der Firma Grolimund + Partner AG aus Aarau getroffen. Diese dienen als Basis für die Ausarbeitung des Richtprojekts Erschliessung und Freiraum, welches auch den Umgang mit den künftigen Lärmschutzmassnahmen aufzeigt. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Rahmengestaltungsplan, welcher in einem separaten und nachfolgenden Verfahren ausgearbeitet wird.

4.2 Mobilitätskonzept

Als Grundlage der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wurde von der Metron Verkehrsplanung AG aus Brugg ein Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept erarbeitet, welches der Planung beiliegt. Das Mobilitätskonzept umfasst die Fahrtenberechnung, eine Definition von Zielgrössen des Modalsplits, eine Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotens Gewerbe-/Aaretal-/Koblenzerstrasse sowie Massnahmen und ein Monitoring. Das Mobilitätskonzept soll in den weiteren Planungen (Rahmengestaltungsplan und Teilgestaltungspläne) stufengerecht ergänzt und angepasst werden. Aus den erfolgten Arbeiten am Mobilitätskonzept auf Stufe Grundordnung lassen sich folgende Erkenntnisse zusammenfassen:

- Die Lage des Areals bietet die Möglichkeit einer Reduktion des MIV-Anteils am Modalsplit unter den Durchschnitt in der Gemeinde Döttingen.
- Ein Grossteil der vom Areal zu erwartenden MIV-Fahrten entstehen durch die Wohnnutzungen (ca. 2'000 bei vollständiger Ausschöpfung der möglichen Geschossfläche). Mit zum Beispiel autoarmem Wohnen oder anderen Massnahmen liesse sich der MIV-Anteil und somit das Fahrtenaufkommen reduzieren.
- Der Nutzungsmix der gewerblichen Flächen auf dem Areal sollte ohne grössere, besucherintensive Nutzungen vertieft werden (z.B. kein grösserer Supermarkt mit Bedeutung über das Quartier hinaus).
- Mit dem angenommenen Nutzungsmix zeigt sich, dass ein MIV-Anteil von maximal 60% am Modalsplit nötig sein könnte, um insgesamt nicht mehr als 3'500 MIV-Fahrten pro Tag zu generieren.
- Die Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knoten Aaretal-/Koblenzerstrasse/Gewerbstrasse ergibt, dass der Knoten auch mit dem zusätzlich vom Areal ausgehendem Verkehr über eine ausreichende Verkehrsqualität verfügt (Verkehrsqualitätsstufe D).

4.3 Richtprojekt Erschliessung & Freiraum

Wie oben beschrieben wird von der Metron Verkehrsplanung AG, Brugg parallel zur vorliegenden Planung ein Richtprojekt Erschliessung und Freiraum erarbeitet. Schwerpunkte des Richtprojektes sind die Festlegung der Erschliessung (Gewerbstrasse, Erschliessungswege, Plätze, übergeordnete F/V-Verbindungen ausserhalb der Baubereiche) und der übergeordneten Freiraumkonzeption (Erschliessungswege, Freiraumband, Aufwertung Portale, Baumkonzept, Gestaltung Strassenraum und Plätze usw.) gemäss Vorgaben ERP.

Das Richtprojekt Erschliessung und Freiraum dient anschliessend direkt als Grundlage für den im Entwicklungsrichtplan verlangten Rahmengestaltungsplan und bildet somit keine Grundlage bzw. Beilage der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung. Aufgrund der zeitlich parallelen Erarbeitung fliessen dennoch gewisse Erkenntnisse des Richtprojektes in die vorliegende Planung und umgekehrt.



Abbildung 11: Ausschnitt Arbeitsstand Richtprojekt Erschliessung&Freiraum, Metron AG



Abbildung 12: Mögliche Lärmschutzmassnahmen, Metron AG

4.4 Vereinbarkeit mit der gewünschten Gemeindeentwicklung

Das Leitbild der Gemeinde Döttingen sieht bezüglich Bevölkerung und Wohnen unter anderem die Stossrichtungen «gesundes Wachstum anstreben» und «innere Entwicklung fördern» vor (vgl. Kap. 2.4.3). Die Realisierung der Überbauungen wird sich über die nächsten 15-20 Jahre ausdehnen. Da keine weiteren grösseren Baulandreserven in der Gemeinde verfügbar sind, kann sich die Gemeinde nur noch «nach Innen» entwickeln, was zudem den bundesrechtlichen und kantonalen Raumplanungszielen entspricht.

Dies macht sich auch in der rückläufigen Bautätigkeit bezüglich Wohnraums in den letzten Jahren bemerkbar. Zwar stehen verschiedene Bauprojekte an, die Realisierung verzögert sich aber Zunehmens. Unabhängig von der Entwicklung der Gewerbstrasse sind die Schülerinnen- und Schülerzahlen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen und ein Ausbau der Schulanlagen und insbesondere der Kindergarten zurzeit in Planung. Die Gemeinde besitzt ausserdem noch Land im Gebiet Gewerbstrasse (neben Feuerwehrmagazin), welches allenfalls für weitere öffentliche Bauten und Anlagen wie beispielsweise den Bau einer neuen Schule genutzt werden könnte.

Durch die Umnutzung des ehemaligen Industrie- in ein Wohnquartier werden die Ver- und Entsorgungswerke nicht zusätzlich belastet, da die Betriebe teilweise viel Wasser verbrauchen und mit der geplanten Entsiegelung der Frei- und Aussenräume sowie Plätze weniger Abwasser direkt in die Kanalisation geführt wird, sondern das anfallende Wasser versickert wird.

Mit der attraktiven Gestaltung und der geplanten Durchgrünung des Quartiers wird auch eine weitere Stossrichtung des Leitbilds «Wohn- und Erholungsqualität beibehalten und fördern» erfüllt, da sowohl für die künftigen Bewohnenden und Beschäftigten, aber auch für die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Döttingen attraktive Strassen- und Platzräume geschaffen werden.

Die Siedlungsentwicklung nach Innen an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Döttingen und den Bushaltestellen mit der direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist daher vereinbar mit den definierten Zielen der Gemeinde, aber auch mit den raumplanerischen Zielsetzungen des Bundes und des Kantons.

5 Planungsrechtliche Umsetzung

Nachfolgend werden die Änderungen der bau- und planungsrechtlichen Instrumente, namentliche Bauzonenplan (BZP) und Bau- und Nutzungsordnung (BNO), im Detail beschrieben.

5.1 Bauzonenplan (BZP)

Im Rahmen der Teiländerung erfolgt eine Umzonung der Parzellen Nrn. 107, 108, 109, 220, 221 und 1580 von der Arbeitszone A1 in die neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG. Die Parzelle Nrn. 1, 290, 292, 291, 293, 294, 295, 299 und 1667 werden von der Wohn- und Arbeitszone WA der neuen Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG zugewiesen.

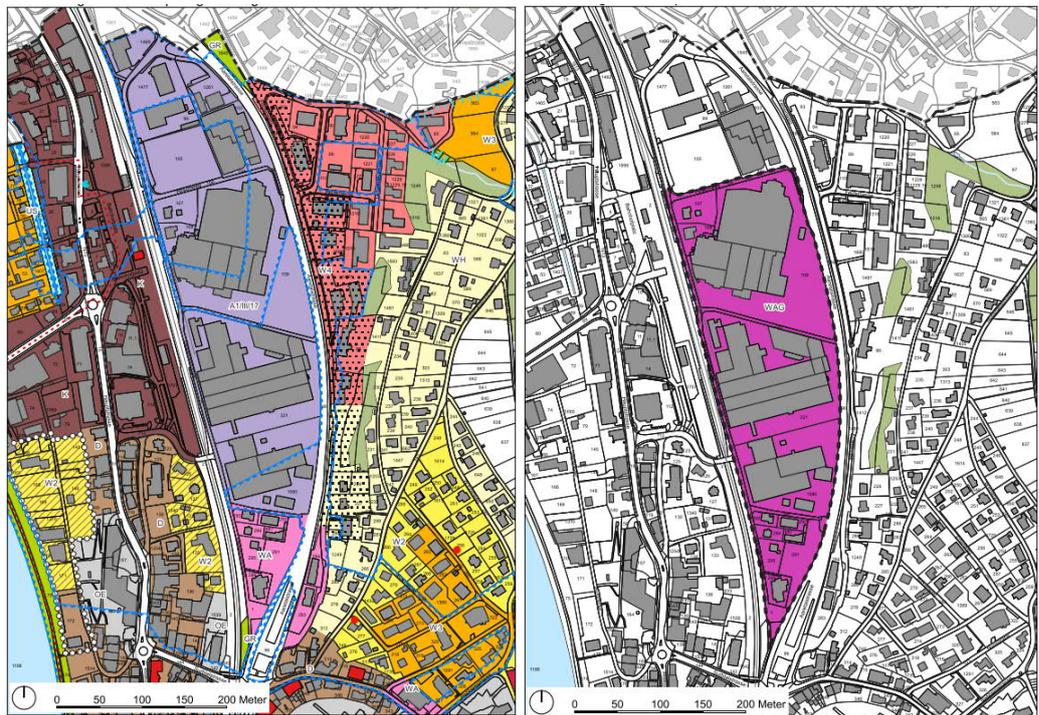


Abbildung 13: rechtskräftiger BZP
(verkleinerte Darstellung)

Abbildung 14: Änderung
(verkleinerte Darstellung)

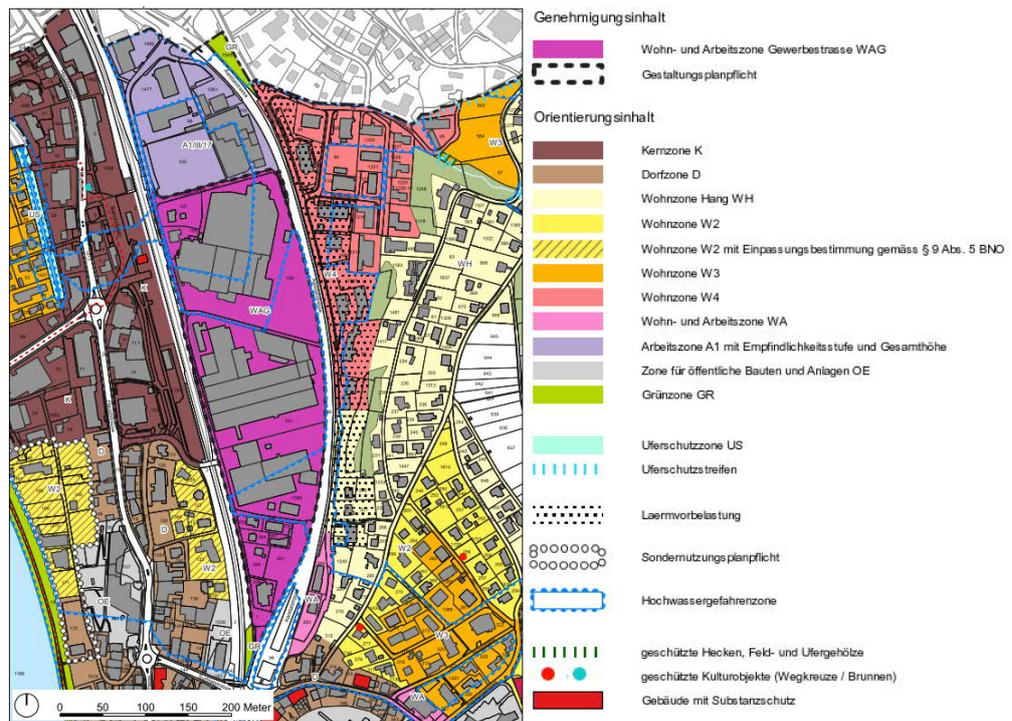


Abbildung 15: Entwurf BZP (verkleinerte Darstellung)

Abbildung 16: Legende

5.2 Kulturlandplan (KLP)

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes erfährt der Kulturlandplan keine Änderung.

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Parallel zu den oben beschriebenen Änderungen im Bauzonenplan erfolgt auch eine Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die BNO der Gemeinde Döttingen wird mit zwei neuen Paragraphen § 3a Gestaltungsplanpflichtgebiet «Gewerbestrasse» sowie § 11a Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse WAG ergänzt. Da es bereits Bestimmungen in § 3 BNO zur Gestaltungsplanpflicht und in § 11 BNO zur allgemeinen Wohn- und Arbeitszone WA gibt und die neue gebietsspezifische Zone im Sinne der bestehenden Wohn- und Arbeitszone aufgebaut ist, wird die Nummerierung der Paragraphen 3 und 11 mit dem Buchstaben «a» fortgeführt. Es wurde geprüft, ob der bestehende Paragraph 3 mit einem zusätzlichen Absatz für die Arealentwicklung Gewerbestrasse ergänzt werden kann. Aufgrund der Menge an neuen Bestimmungen für die Arealentwicklung wurde jedoch darauf verzichtet und ein neuer Paragraph 3a eingefügt. Dadurch wird die heutige Nummerierung der Paragraphen bzw. der Zonensystematik nicht verändert. Gleichzeitig erfolgt eine Ergänzung respektive Anpassung der Bauzonentabelle des bestehenden Paragraphen 6 BNO. Die Anpassungen werden nachfolgend detailliert beschrieben.

Neu: § 3a Sondernutzungsplanung

Aufgrund der Lage und den Anforderungen an ein Wohnschwerpunkt (WSP) gemäss kantonalem Richtplan wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht eingefügt, wodurch die Voraussetzung für eine optimale Qualitätssicherung geschaffen werden kann. Neben dem Verweis auf den Wohnschwerpunkt (WSP) gemäss kantonalem Richtplan wird im neuen Absatz der Zweck und Inhalt der Rahmen- und Teilgestaltungspläne beschrieben.

Sowohl für den Rahmengestaltungsplan als auch für die Teilgestaltungspläne werden qualitative Zielvorgaben festgelegt, welche in den nachfolgenden Sondernutzungsplanungen berücksichtigt und umgesetzt werden müssen. Die Zielvorgaben sind stufengerecht auf die jeweiligen Planungen festgelegt worden und basieren auf den Festlegungen der Entwicklungsstudie und des Entwicklungsrichtplans. Beispielsweise wird der SIA-Effizienzpfad Energie, welcher bereits im Entwicklungsrichtplan als Energiestandard behördenverbindlich eingetragen worden ist, als Zielsetzung bei der Erstellung eines Teilgestaltungsplans grundeigentümergebunden vorgeschrieben. Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes aus. Neben der Betriebsenergie werden auch die Graue Energie, die standortabhängige Mobilität sowie das siedlungs- und städtebauliche Umfeld einbezogen. Mit den Anforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie werden kompakte Baukörper, gut strukturierte Grundrisse, einfache Tragsysteme und angemessene Bausysteme, in welchen sich einfache Konzepte der Haustechnik umsetzen lassen, gefördert. Diese Vorgaben senken die Kosten in der Erstellung und im Betrieb und sorgen für langfristigen Werterhalt.¹

Weiter sind als Grundlage für die Teilgestaltungspläne qualitativ hochwertige Richtprojekte, welches die Teilthemen Bebauung, Freiraum und Erschliessung umfassen, auszuarbeiten. In den Bestimmungen wird definiert, dass diese mittels qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder unter Einbezug eines von der Gemeinde einberufenen Fachgremiums evaluiert werden können. Um eine grösstmögliche Qualität ermitteln und eine konsequente Begleitung durch die Gemeinde wahren zu können, ist die Gemeinde in die Vorbereitung, die Durchführung und Beurteilung der qualitätssichernden Verfahren einzubeziehen.

Für Bauten an ortsbaulich wichtigen Lagen, welche im Rahmen der Entwicklungsstudie ermittelt, und im ERP festgelegt wurden, ist die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren Pflicht. Es handelt sich dabei insbesondere um Lagen in der ersten Bautiefe entlang der Gewerbstrasse, an den Plätzen und bei prägenden Bauten mit einer Gesamthöhe über 13.5 m. Der Gemeinderat kann auf die Pflicht eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens verzichten, wenn bereits auf Stufe des Richtprojekts für den Teilgestaltungsplan ein solches Verfahren durchgeführt wurde.

Im Rahmen einer Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens nach § 3a Abs. 5 und 6 BNO kann sich im jeweiligen Sektor die max. aGF Wohnen nach § 11a Abs. 3 BNO um 5 % erhöhen. Wird nur ein Teilperimeter in das Konkurrenzverfahren einbezogen, erhöht sich die aGF Wohnen anteilmässig zur einbezogenen Sektorenfläche.

Änderung: § 6 Bauzonen

Die Bauzonentabelle in § 6 Abs. 1 wird mit der neu eingeführten Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG ergänzt. Deren Nutzungsmasse entsprechen jenen der Wohn- und Arbeitszone WA. Weitere Inhalte werden in der zonenspezifischen Bestimmungen des nachfolgend beschriebenen § 11a geregelt.

¹ https://www.sia.ch/fileadmin/content/download/sia-norm/kommissionen/SIA_Faltblatt_Effizienzpfad_A4.pdf

Neu: § 11a Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG

Zweck: Mit der neugeschaffenen Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG werden die Voraussetzung für die Entwicklung eines attraktiven und urbanen Quartiers mit verdichteter Bauweise an zentraler Lage geschaffen. Weiter wird im Zweck der neuen Zone festgehalten, dass ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen sowie eine hohe Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP) geschaffen werden muss.

Nutzungsart: In der Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Mit diesen Bestimmungen entspricht die Nutzungsart grösstenteils der bereits bestehenden Wohn- und Arbeitszone WA der rechtskräftigen BNO, wobei der Wohnzweck in den Vordergrund rückt. Damit das eigentliche Dorfzentrum von Döttingen künftig nicht konkurrenziert wird, wird eine Beschränkung der Nettoladenfläche für Verkaufsnutzungen pro Betrieb festgelegt. Verkaufsnutzungen sind demnach lediglich bis zu 300 m² pro Betrieb zulässig.

Nutzungsmass: Das Nutzungsmass wird durch die Angabe der maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sowie der Gesamthöhe pro Sektor definiert. In den Bestimmungen wird zwischen dem Nutzungsmass für Wohnen und für das Gewerbe unterschieden. Während für das Wohnen lediglich das maximale Nutzungsmasse festgelegt wird, wird für das Gewerbe zusätzlich auch ein minimales Nutzungsmasse definiert. Dadurch soll verhindert werden, dass auf dem Areal ein reines Wohngebiet entsteht. Nutzungsverlagerungen zwischen den Sektoren sind im Rahmen von Teilgestaltungsplänen zulässig, sofern die erforderliche Qualität im Sektor mit der erhöhten Nutzung verbindlich nachgewiesen wird. Um eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Gewerbeflächen zu gewähren, soll eine Verlagerung der Gewerbenutzungen möglich sein, solange die minimal definierte aGF von 7'100 m² innerhalb des gesamten Areals nicht unterschritten wird. Die minimal definierte aGF für Gewerbe ist von Nöten, damit kein reines Wohnquartier erstellt werden kann und dem Ziel eines künftig gemischt genutzten Quartiers nicht entgegensteht. Der heute gewerbliche Charakter des Areals soll auch in Zukunft spürbar bleiben.

Die Verteilung des Nutzungsmass pro Baubereich orientiert sich an den Zahlen, welche im Entwicklungsrichtplan festgelegt wurden. Gesamthaft wird den Baubereichen C bis G eine oberirdische anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 72'500 m² zugewiesen. Diese Fläche entspricht der in der Entwicklungsstudie vom 4. Dezember 2020 für die Baubereiche C bis G aufgezeigten Bebauung. Das Nutzungsmass für das Wohnen wurde grundsätzlich proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche verteilt. Mit der realisierbaren Dichte wird dem Zielwert für ländliche Zentrum von 80 Einwohnern / ha aus dem kantonalen Richtplan entsprochen.

Das Nutzungsmass für das Gewerbe wurde ebenfalls anhand der Entwicklungsstudie zugewiesen. Berücksichtigt wurden dabei die vorgeschriebenen gewerblichen Erdgeschosse entlang der Gewerbstrasse und am Hirschweg sowie die für den Erhalt vorgesehenen Gewerbebauten des Baubereichs E (Abzug des Fussabdrucks bei der Zuordnung der Wohnanteile). Die Gewerbeanteile variieren durch die differenzierte Zuordnung. Der ERP beschreibt eine Bandbreite der zulässigen Gewerbeflächen mit einem unteren Wert als Pflichtanteil und einem oberen Wert. Mit dem oberen Wert soll ein Anreiz für zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden. So können z.B. zusätzliche Geschosse in den Gewerbehallen auf dem Baubereich E erstellt werden, ohne dass andere Nutzung konkurrenziert werden.

Generell gilt im gesamten Areal eine Gesamthöhe von 14.0 m, in welchen vier Vollgeschosse (4 x 3.0 m Geschosshöhe plus 2.0 m für ein überhohes Erdgeschoss) realisiert werden können. Dies entspricht der zulässigen maximalen Gesamthöhe der bestehenden Wohn- und Arbeitszone WA. Entlang der Gewerbstrasse und des Hirschwegs kann aufgrund der Erkenntnisse der Entwicklungsstudie von dieser maximalen Gesamthöhe abgewichen werden, um eine differenzierte Höhenentwicklung zu schaffen. Innerhalb dieser Bereiche sind maximale Gesamthöhen von 16.5 m (5 x 3.0 m Geschosshöhe plus 1.5 m für ein überhohes Erdgeschoss) und 25.5 m (8 x 3.0 m Geschosshöhe plus 1.5 m für ein überhohes Erdgeschoss) zulässig. Die Bereiche in denen Bauten mit mehr als 13.5 m Gesamthöhe zulässig sind, sind in den Teilgestaltungsplänen nach § 3 Abs. 4 genauer zu bezeichnen. Um eine gewisse Flexibilität in den nachgelagerten Planungsverfahren zu gewährleisten, wird festgehalten, dass im Rahmen von Teilgestaltungsplänen einen gewissen Anordnungsspielraum der höheren Bauten besteht.

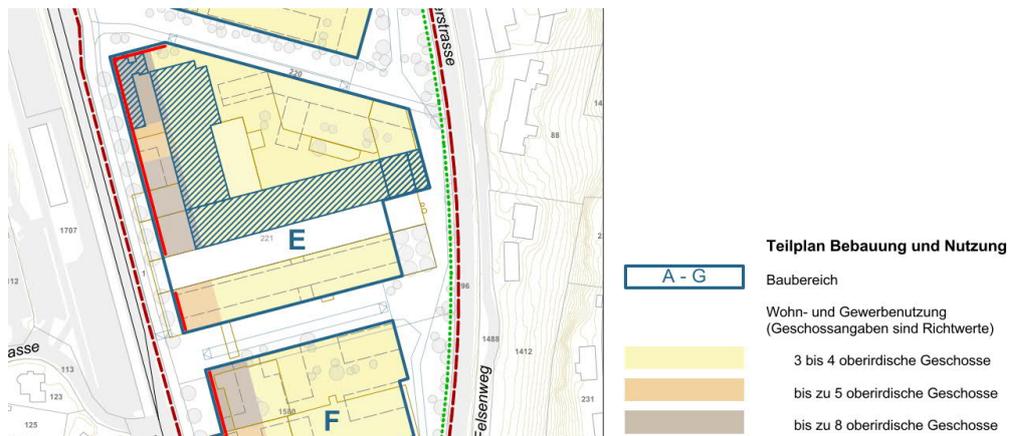


Abbildung 17: Ausschnitt Teilplan «Bebauung und Nutzung» ERP, Lage und Verteilung der Gebäude bis zu 5 bzw. 8 Vollgeschossen

Parkierung: Aufgrund der zentralen Lage des Areals in unmittelbarer Nähe beim Bahnhof Döttingen ist das Gebiet bereits heute gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Durch den geplanten Ausbau und die Taktverdichtung der SBB wird sich die ÖV-Erschliessungsgunst noch weiter verbessern. Im Interesse eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens und unter Berücksichtigung der kantonalen Mobilitätsstrategie «MobilitätAARGAU» wird eine zulässiger Reduktionsfaktor der Anzahl der gemäss der massgebenden VSS-Norm erforderlichen Parkfelder pro Nutzungstyp festgelegt. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters, welches im Rahmen des Rahmengestaltungsplans vorzuliegen hat. Der Gemeinderat kann die Anzahl Parkfelder nach oben begrenzen. Öffentlich zugängliche Parkfelder sind – exklusiv Besucherinnen und Besucher – zu bewirtschaften.

Da das Potential des Ausbaus des öffentlichen Verkehrs in Döttingen noch nicht ausgeschöpft ist, legt die Bevölkerung nach wie vor einen Grossteil der getätigten Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr zurück. Um der Realität zu entsprechen, wird in den Bestimmungen festgelegt, dass für Wohnnutzung das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot maximal um 20 % überschritten werden darf. Dieser Bestimmung stimmt auch der Kanton zu. Für die übrigen Nutzungen (Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe) darf die Anzahl der Parkplätze gemäss Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 nicht überschritten werden und ist – gestützt auf Massnahmen des Mobilitätskonzepts – nutzungsspezifisch um 20 % zu reduzieren. Autoarmes Wohnen ist zulässig, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf

dauerhaft sichergestellt wird. Dies wird nicht kommunal in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt, da dies bereits kantonal geregelt wird. (§ 43a BauV).

5.4 Etappierung

Die Entwicklung des neuen Quartiers wird über einen längeren Zeitraum erfolgen. Die Qualität in den Zwischenständen ist elementar für die Wohnqualität und die Attraktivität des Gebiets. Der Nachweis der Qualität in den Zwischenständen ist für jedes Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Grundsätzlich soll die Etappierung, wie in der Entwicklungsstudie aufgezeigt, erfolgen. Für sämtliche Bauten besteht allerdings Besitzstandsgarantie. Es ist somit möglich, dass sich die Etappierung noch verändert.



Abbildung 18: Etappierungsübersicht Entwicklungsstudie, Metron AG

5.5 Rahmengestaltungsplan

Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO wird die Schaffung eines Sondernutzungsplans in Form eines Rahmengestaltungsplans ermöglicht. Der Rahmengestaltungsplan entspricht in seiner Form, Inhalt und Verfahren eines Gestaltungsplans nach § 21 Baugesetz (BauG). Im grundeigentümergebundenen Rahmenplan, der den gesamten Planungssperimeter umfasst, sollen unter anderem die Grundzüge des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts Verbindlichkeit erlangen. Der Rahmengestaltungsplan wird insbesondere die Erschliessung des Gebiets und die Qualität des Strassenraumes der Gewerbestrasse sicherstellen, als auch konzeptionelle Vorgaben zur Gestaltung des Freiraumbandes sowie der Erschliessungswege mit angrenzenden Freiräumen enthalten, wodurch die Einheitlichkeit der Arealentwicklung gewährleistet werden kann.

5.6 Teilgestaltungsplan

Wie auch der Rahmengestaltungsplan sind Teilgestaltungspläne rechtlich gesehen Gestaltungspläne nach § 21 Baugesetz (BauG). Pro Sektor ist anschliessend ein Teilgestaltungsplan auszuarbeiten. Die Teilgestaltungspläne haben in der Regel die gesamte Fläche des Sektors zu umfassen. Ausgenommen davon sind Flächen im Eigentum der Gemeinde. Eine Unterteilung der Teilgestaltungspläne ist zu vermeiden. Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplans über mehrere Sektoren ist hingegen zulässig. Die Vorgaben in den Teilgestaltungsplänen haben auf einem hochwertigen Richtkonzept zu basieren.

Die Perimeter des Rahmengestaltungsplanes und der Teilgestaltungspläne weisen bewusst Überlagerungen an den Randbereichen der Sektoren wie beispielsweise bei den Vorzonen oder beim Freiraumband auf. Die Vorgaben aus dem Rahmengestaltungsplan können über die Teilgestaltungspläne in diesen Bereichen präzisiert oder bei Bedarf an die konkreten Bedürfnisse angepasst werden.



Abbildung 19: Ausschnitt Sektorenplan gemäss Anhang 1 BNO

5.7 Qualitätssichernde Konkurrenzverfahren

Als Grundlage der Teilgestaltungspläne dienen detailliert ausgearbeitete Richtprojekte, welche aufgrund von vorangegangenen qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder unter Einbezug eines von der Gemeinde einberufenen Fachgremiums ermittelt wurden. Aufgrund dieser Verfahren kann eine hohe Siedlungsqualität eingefordert werden.

5.8 Mehrwertabgabe, Infrastruktur und Erschliessung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um keine Einzonung sowie keine einzonungsähnliche Umzonung gemäss § 28a Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) handelt, muss der Ausgleich des Mehrwerts nicht rein monetär erfolgen, sondern die Gemeinde kann in veraltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken (§ 28a Abs. 2 BauG). Im vorliegenden Verfahren wird die Mehrwertabgabe sowie der Umgang mit der künftigen Infrastruktur und Erschliessung mittels eines Vertrags zwischen der Gemeinde Döttingen und den Grundeigentümerschaften geregelt. Die Arbeiten für einen entsprechenden Vertrags sind parallel zur vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung im Gange und werden vor der Gemeindeversammlung vorliegen.

6 Interessenabwägung

Das Planungsgebiet ist zentral gelegen und durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Flächen im Gebiet sind heute bereits baulich genutzt. Die Standortgunst des Areals mit seiner Zentrums- und Zentrumsnähe wird durch die vorherrschende, mehrheitlich gewerbliche Nutzung heute nur bedingt ausgeschöpft. Das Gewerbegebiet soll daher schrittweise in ein kompaktes, städtebaulich und architektonisch hochwertiges Mischgebiet mit attraktiven Freiräumen transformiert werden. Dies entspricht auch den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben des Kantons und des Bundes. Da der Standort im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) eingetragen ist, ist eine qualitätsvolle und attraktive Entwicklung im Sinne der übergeordneten Raumplanung. Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden stufenweise hergeleitet. Die Transformationsabsichten des heutigen Industrie- und Gewerbegebiets zu einem Wohnschwerpunkt sind somit bis auf kantonale Ebene durch den Wohnschwerpunkt aus dem kantonalen Richtplan abgestimmt und legitimiert.

Die vorgängig erarbeitete Entwicklungsstudie sowie der Entwicklungsrichtplan (ERP) bilden eine gute Grundlage für die koordinierte Entwicklung des Areals. Die stufengerechten Vorgaben des ERP sind in der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung aufgenommen, teilweise verschärft und präzisiert worden. Die wichtigsten Eckwerte des ERP wurden in den Zielvorgaben der Sondernutzungsplanpflicht Gewerbe- strasse (§ 3a Abs. 3 BNO) aufgenommen. Mit der Umsetzung in der BNO und dem nachfolgenden Rahmgestaltungplan erlangen die Vorgaben einen eigentümerverbindlichen Charakter.

Das Risiko von einem Überangebot an Geschossflächen und Verkehrsproblemen auf dem übergeordneten Strassennetz kann durch die fortlaufende und umfassende Abstimmung (inter- und überkommunal) minimiert werden. Mit dem zurzeit parallel erarbeiteten überkommunalen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (üKGV) der Nachbargemeinden Döttingen, Böttstein und Klingnau werden die Entwicklungen des Areals berücksichtigt und die Auswirkungen überregional abgestimmt. Das vorliegende Mobilitätskonzept dient als wichtige Grundlage bei der Fahrtenberechnung sowie der Leistungsberechnung des Knotens Gewerbe-/Aaretal-/Koblenzerstrasse. Die Lärmproblematik durch die Aaretal-/Koblenzerstrasse, als eine der grössten Herausforderungen für die Umsetzung des Wohnschwerpunktes, wurde im Entwurf der Entwicklungsstudie sowie mit einem erneuten Lärmgutachten vertieft berücksichtigt. Die weiteren Rahmenbedingungen (Naturgefahren etc.) stellen keine Beeinträchtigung für die Arealentwicklung dar.

Dem Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens aus den übergeordneten raumplanerischen Gesetzen und Planungen wird in hohem Masse entsprochen. Der Zielwert von 80 Einwohnende pro ha aus dem kantonalen Richtplan wird in den genannten Bereichen erreicht. Durch die hohe bauliche Dichte wird die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert. Daneben kann durch die Entwicklung gegenüber dem Bahnhof eine adäquate Visitenkarte sowie für Döttingen ein neues Wohnangebot geschaffen werden. Auch die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr durch das Areal gewinnen an Attraktivität. Mit dem Freiraumband wird eine grosse und öffentlich zugängliche Freifläche geschaffen. In dieser können öffentliche Nutzungen angelegt werden, die sowohl den künftigen Bewohnenden als auch der gesamten Bevölkerung von Döttingen oder gar der Nachbargemeinden dienen. Mit der Einführung von spezifischen klimarelevanten Zielvorgaben in der BNO kann zudem ein wichtiger Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung geleistet werden. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die Entwicklung des Areals Gewerbe- strasse einen Mehrwert für Döttingen und die gesamte Region generiert.

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde wurde am 10. Januar 2013 genehmigt. Das Areal "Gewerbestrasse" wurde erst mit dem Richtplan 2015 (Teil Siedlungsgebiet) im Interesse der Lenkung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in die urbanen Räume und Zentrumsgebiete als Umnutzungsgebiet vorgesehen und als Wohnschwerpunkt festgesetzt. Es wurde damit eine Interessenabwägung zu Gunsten einer Transformation der Arbeitszone hin zur Wohnnutzung auf übergeordneter Stufe vorgenommen.

Die Verhältnisse haben sich durch den Richtplan 2015 massgeblich geändert. Aus fachlicher Sicht ist die vorliegende Planung somit mit den Grundsätzen der Planbeständigkeit vereinbar.

7 Verfahren

7.1 Verfahrensablauf der Teiländerung Nutzungsplanung

Ablaufschema zur allgemeinen Nutzungsplanung (§§ 22 ff. BauG). Der aktuelle Stand der Planung und die anstehenden Verfahrensschritte sind rot markiert.

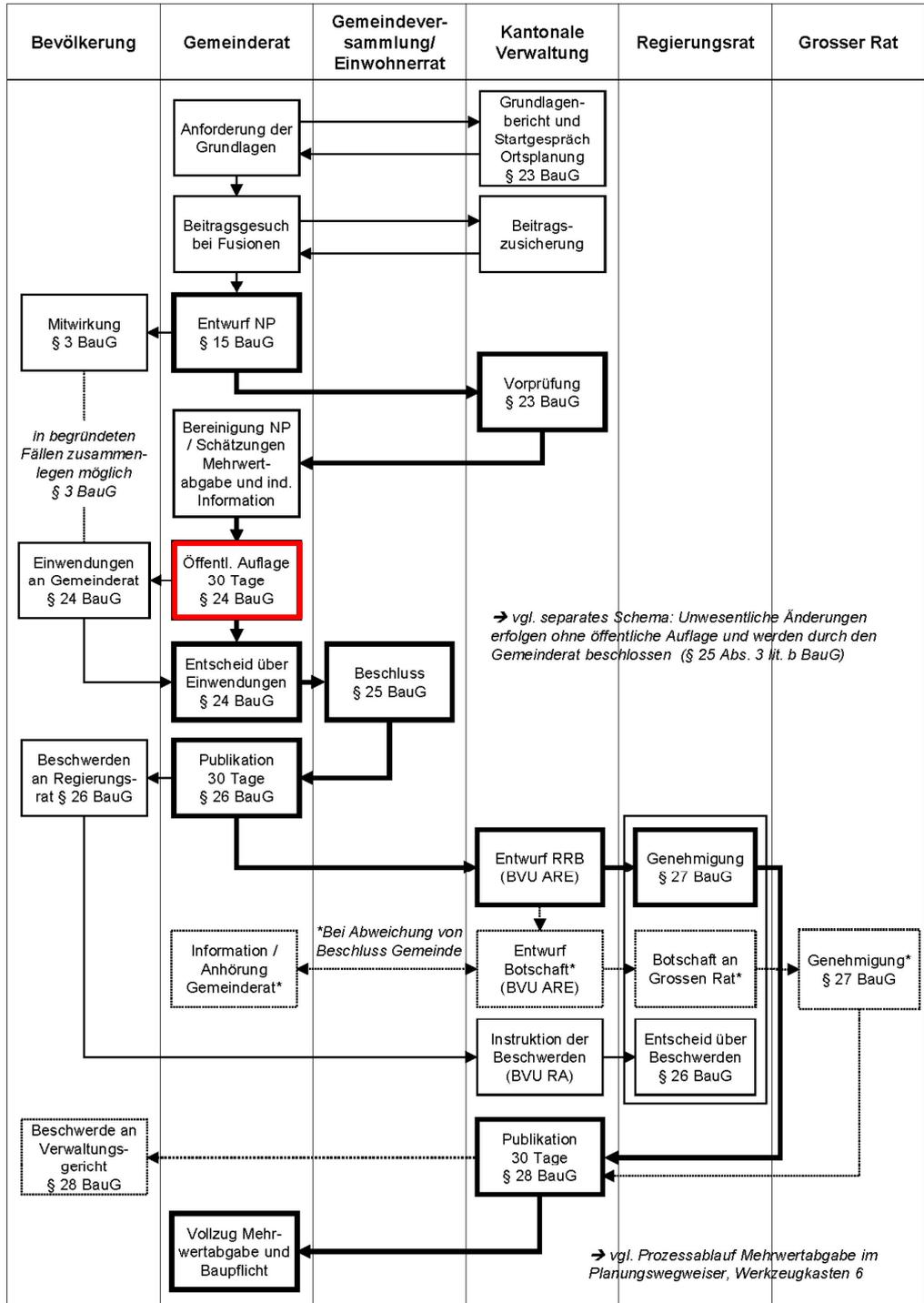


Abbildung 20: Standardablauf gemäss Kt. AG (Stand November 2017)

7.2 Kantonale Vorprüfung

Austausch

Am 17. August 2022 fand eine Besprechung mit Vertretenden der Abteilungen Raumentwicklung, Verkehr, Tiefbau und Umwelt des Kantons Aargau statt. An dieser wurde über die bereits getätigten Planungsschritte sowie den Aufbau und die Inhalte der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung gesprochen.

Abschliessende Vorprüfung

Am 24. Oktober 2022 hat der Gemeinderat Döttingen die Unterlagen zu Handen der kantonale Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die Unterlagen wurden Ende Oktober 2022 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Folgende Punkte wurden aufgrund der Rückmeldung des Kantons angepasst:

- Teilweise Übernahme Formulierungsvorschlag zur Parkierungsregelung (§ 11a Abs. 5 BNO), Auf die Anpassung des stufengerechten Mobilitätskonzept, welches zur Vorprüfung eingereicht worden ist, wird verzichtet, da die Berechnung des Verkehrsaufkommens anhand der im ERP definierten Nutzungsmassen (aGF Wohnen und aGF Gewerbe) erfolgt ist und diese sich nicht geändert haben.
- Anpassung der Baubegriffe zwecks Harmonisierung der Baubegriffe (§ 3a Abs. 3 und § 6 Abs. 1 BNO)
- Ergänzung der Interessenabwägung im Planungsbericht betreffend Planbeständigkeit
- Einholung Stellungnahme der Region und Nachbargemeinden (parallel zur öffentlichen Auflage) und Zitierung im Planungsbericht
- Begründung der Abgrenzung des Planungssperimeters im Planungsbericht
- Festsetzung des Erfordernisses betreffend die arealübergreifende Gesamtbeurteilung (§ 3a Abs. 3 BNO)
- Ergänzung Planungsbericht um eine Abschätzung der Auswirkungen der Transformation auf die Bevölkerungsentwicklung
- Ergänzung Planungsbericht, dass die Erarbeitung eines Vertrags, der die Mehrwertabgabe, Infrastruktur und Erschliessung regelt, im Gange sind
- Ergänzung § 3a Abs. 4 BNO um Einforderung von Gemeinschaftsräumen
- Präzision § 3a 4 lit. b BNO zu Frei- und Aussenräumen
- Anpassung § 3a Abs. 3 lit. f BNO bezüglich Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Orthografische Korrekturen und Löschung überflüssiger Textbausteine in der BNO
- Auf die Festlegung der Nutzungsmasse für die neue Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG in der Bauzonentabelle § 6 BNO wird verzichtet, da die Entwicklung der vorliegenden Zone stark auf die Entwicklungsstudie und dem Entwicklungsrichtplan (ERP) basiert. Mit dem Verweis in der Bauzonentabelle auf den neuen Paragraphen (§ 11a) und die detaillierten Bestimmungen in mehrere Absätzen kann auf die Festlegung in der Bauzonentabelle verzichtet werden. Dadurch erhöht sich auch die Rechtssicherheit, da die Nutzungsmasse klar geregelt sind und keinen unklaren Spielraum in der Abweichung zulässt. Ausnahme bilden die Grenzabstände, welche in der Bauzonentabelle neu für die Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG in § 6 BNO angegeben werden.
- Auf die Festlegung einer Bandbreite für die aGF Wohnen (analog zur aGF Gewerbe) wird verzichtet. Mit der Angabe eines Mindestanteils an Gewerbe soll verhindert werden, dass ein reines Wohnquartier entsteht. In diesem Sinne wird nicht befürchtet, dass durch das Fehlen eines Mindestanteils aGF Wohnen ein

reines Gewerbegebiet entsteht. Aufgrund der in der BNO vorgeschriebenen minimalen und maximalen Gewerbeanteilen für Gewerbe sowie dem maximalen Wohnanteil wird hinsichtlich des Nutzungsmasses genügend geregelt.

- Um in den nachfolgenden Verfahrensschritten einen gewissen Spielraum zu wahren, werden keine verbindlichen Bestimmungen zur Etappierung vorgenommen. Diese werden jedoch in der nachfolgenden Planung, namentlich Rahmengestaltungsplan, berücksichtigt.
- Im Rahmen der weiteren Planungen im Areal Gewerbstrasse (Rahmengestaltungsplan), wurde eine erste Mikroklimaanalyse bei der GEO-Partner AG in Auftrag gegeben. Die ersten Erkenntnisse liegen vor und diese haben ergeben, dass die Kaltluftströme vom Zurzacherberg lediglich in den ersten Abendstunden massgebend sind. Ab ca. zwei Stunden nach Sonnenuntergang kommen die massgebenden Luftströme vom Süden bzw. vom Surbtal her ins Areal und kühlen dieses aus. Aus diesen Erkenntnissen kann man festhalten, dass mit der vorgesehenen Baustruktur die Kaltluftströme nicht massgeblich behindert werden. Zudem wird mit der vorliegenden Teiländerung eine Umnutzung zu einem gemischt genutzten Areal angestrebt, welches sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet. Mit einer grossflächigen Freiraumzäsur im Osten des Areals sowie den siedlungsinternen Freiräumen ist eine grossflächige Entsiegelung des Areals geplant.
- Wie bereits im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnt, werden die verkehrsbezogenen Themen im vorliegenden Planungsbericht beschrieben. Aus diesem Grund wird auf ein separates Kapitel «Abstimmung von Siedlung und Verkehr» verzichtet.

7.3 Regionale Stellungnahme

Der Gemeindeverband ZurzibietRegio wird parallel zur nachfolgenden öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.

7.4 Stellungnahme der Nachbargemeinden

Die Gemeinden Klingnau und Böttstein werden parallel zur nachfolgenden öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.

7.5 Mitwirkung

Parallel zur oben beschriebenen kantonalen Vorprüfung fand vom 2. bis 31. März 2023 die öffentliche Mitwirkung statt. Am 1. März 2023 wurde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind 13 Mitwirkungsbegehren von drei Mitwirkenden fristgerecht eingereicht worden. Der Umgang bzw. die Beantwortung der Mitwirkungseingaben sind in einem separaten und anonymisierten Mitwirkungsbericht zusammengefasst worden. Der Bericht liegt als Beilage dem Planungsbericht bei.

7.6 Öffentliche Auflage

pendent

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Teilplan Umsetzung, Entwicklungsrichtplan 2021 (ERP), Metron AG	5
Abbildung 2: Perimeter Teilzonenplanänderung «Gewerbstrasse Döttingen», Norden links, AV-Daten	6
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept gemäss Entwicklungsstudie, Metron AG	7
Abbildung 4: Organisation, Metron AG	8
Abbildung 5: Ausschnitt Raumkonzept Aargau, Kt. Aargau	9
Abbildung 6: Ausschnitt kantonaler Richtplan Aargau, Kt. Aargau	10
Abbildung 7: Stand der Erschliessung, Stand: 2022, agis.ch	12
Abbildung 8: Mögliche Nutzungen, Auszug aus Schlusspräsentation Entwicklung Transformationsgebiet Gewerbstrasse 2017, sa_partners, Zürich	13
Abbildung 9: Planhinweiskarte Klima Tag (links) und Nacht (rechts), agis.ch	15
Abbildung 10: Ausschnitt Gefahrenkarte, agis.ch	18
Abbildung 11: Ausschnitt Arbeitsstand Richtprojekt Erschliessung&Freiraum, Metron AG	20
Abbildung 12: Mögliche Lärmschutzmassnahmen, Metron AG	20
Abbildung 13: rechtskräftiger BZP (verkleinerte Darstellung)	22
Abbildung 14: Änderung (verkleinerte Darstellung)	22
Abbildung 15: Entwurf BZP (verkleinerte Darstellung)	23
Abbildung 16: Legende	23
Abbildung 17: Ausschnitt Teilplan «Bebauung und Nutzung» ERP, Lage und Verteilung der Gebäude bis zu 5 bzw. 8 Vollgeschossen	26
Abbildung 18: Etappierungsübersicht Entwicklungsstudie, Metron AG	27
Abbildung 19: Ausschnitt Sektorenplan gemäss Anhang 1 BNO	28
Abbildung 20: Standardablauf gemäss Kt. AG (Stand November 2017)	31

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11