

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbestrasse», Döttingen

Anhang: Auswertung Mitwirkung vom 24. Oktober 2023

Parallel zur 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.

Nr.	Name	Antrag / Begehren	Begründung	Planerische Erwägung / Entscheid GR
1	Privatperson 1	Industriegebiet darf nur umgezont werden, wenn gleichzeitig wieder ein gleichgrosses neues Industriegebiet geschaffen wird.	<p>Das Gebiet Gewerbestrasse ist heute Industriegebiet. Es soll umgezont werden in hauptsächlich Wohngebiet, etwas Gewerbe- und öffentliche Zone. In Döttingen wurden in den vergangenen Jahren viele Wohnungen erstellt, aber keine neuen Arbeitsplätze geschaffen.</p> <p>Um Verkehr möglichst zu vermeiden, sollen Wohnen und Arbeiten möglichst nahe beisammen liegen. Das ist für die Menschen Lebenskomfort. Zusätzlich bringen Betriebe der Gemeinde Steuereinnahmen. Im Zuzuggebiet ist das Untere Aaretal der Arbeit und dem Gewerbe zugeeignet.</p> <p>Soll das Gebiet Gewerbestrasse umgezont werden, muss die Gemeinde für gleich viel Industriegebiet sorgen.</p>	<p><i>Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden bewusst neue Bauzonen für Gewerbe- und Industriebetriebe geschaffen (Beispielsweise im Gebiet Neuhard). Damals wurde auf eine Einzonung für Wohnnutzungen verzichtet, weshalb eine Umzonung</i></p> <p><i>Das Areal Gewerbestrasse wird gemäss kantonalem Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen (WSP) ausgewiesen und ist somit ein Wohnschwerpunkt von kantonalen Bedeutung. WSP sind wichtige Stützpunkte zur raumverträglichen Bewältigung des Bevölkerungswachstums in den Kernstädten, den urbanen Entwicklungsräumen, den ländlichen Zentren und den ländlichen Entwicklungssachsen. Gemäss Kanton ist ein Mindestwohnanteil von 70 % vorzusehen, weshalb künftig ein mischgenutztes Quartier entstehen wird. Zudem ist eine Mindestdichte für Einwohnende (80 Einwohnende pro Hektar) sowie eine bauliche Dichte mit einer AZ von 2.1 zu realisieren, damit der Kanton die Entwicklung des Gebiets akzeptiert.</i></p> <p><i>Mit der neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse wird neben einem maximalen Wohnanteil auch ein minimaler und ein maximaler Gewerbeanteil (m² pro Sektor) festgelegt. Die Definition eines Mindestmasses an Gewerbeflächen stellt sicher, dass im Areal Gewerbestrasse kein reines Wohnquartier entstehen wird, was auch nicht die Absicht der Gemeinde ist. Auch der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass es künftig genügend Platz für Arbeitsplätze in Döttingen gibt. Mit der angestrebten Mischnutzung sowie der Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Döttingen wird zudem der darauf geachtet, dass der zusätzliche Verkehr möglichst geringgehalten wird.</i></p> <p><i>Mit den bestehenden Arbeitsplatzzonen in der Gemeinde (insbesondere im südlichen Teil der Gemeinde) und der Region bestehen zudem noch genügend Bauzonenreserve für Gewerbe und Industrie zur Verfügung.</i></p> <p><i>Der Antrag kann aufgrund der obigen Begründungen nicht berücksichtigt werden.</i></p>
2	Privatperson 1	Ein 8-stöckiges Gebäude entlang der Geleise reflektiert den Bahnlärm Richtung Kerngebiet	Das Baugebiet entlang der Bahn soll gestaffelt und offen gestaltet sein, die höheren Gebäude eher Richtung Hölste platziert sein, wo diese eher eine Einheit mit den dortigen Mehrfamilienhäusern bilden. Auch dort noch sind die neu gestatteten Höhen beträchtlich höher. Solch hohe Gebäude sind nicht nötig und passen	<p><i>Aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht sind die höheren Bauten an der gut mit dem öffentlichen Verkehr angebundenen Orten (am Bahnhof) sowie entlang der Gewerbestrasse vorgesehen.</i></p>

nicht zu Döttingen. Sie behindern auch die Sichten ungebührlich massiv.

Es kann festgehalten werden, dass in der neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse generell eine Gesamthöhe von bis zu 14.0 m zulässig ist. Dies entspricht einer Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen mit überhohem Erdgeschoss (4.5 m). Eine spezifische Geschossregelung ist lediglich an den im Entwicklungsrichtplan speziell gekennzeichneten Stellen zulässig. Diese sind in den nachgelagerten Verfahren, namentlich Teilgestaltungspläne, noch weiter zu präzisieren. Die maximalen Gesamthöhen von 16.5 bzw. 25.5 m sind somit nur an einigen wenigen Stellen möglich und nicht innerhalb des gesamten Planungsperrimeters. Insbesondere rund um den Bahnhof und entlang der Gewerbestrasse sind vereinzelt Gebäude zulässig, die die generelle Gesamthöhe von 14.0 m überschreiten dürfen.

Der Blick über die Bahngeleise bzw. Koblenzerstrasse zeigt, dass in der Kernzone K eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m und in der Wohnzone W4 eine maximale Gesamthöhe von 16.0 m realisiert werden kann. Die generelle Gesamthöhe in der neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse unterschreitet somit teilweise die Gesamthöhen der angrenzenden Zonen im Norden des Areals. Im Süden des Areals im Übergang zur Wohnzone W2 sind gemäss Entwicklungsrichtplan keine Bauten mit einer Gesamthöhe von 16.5 bzw. 25.5 m geplant.

Die Höhenentwicklung und das Nutzungsmass/Ausnutzungsziffer wurde in der damals durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsstudie eingehend geprüft und mittels Varianten verifiziert. Die gegenüber der Siedlung westlich der Bahnlinie eher grossmasstäbliche Siedlungsstruktur im Areal ist mit dem Bürogebäude der Birchmeier AG und den Industriehallen bereits heute Tatsache und als Charakteristika des Areals auch zu erhalten

Ein angemessener und verträglicher Übergang zu den angrenzenden Zonen kann somit gewährleistet werden.

Weiter kann erwähnt werden, dass im Rahmen des Entwicklungsrichtplans sowie der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung ein Lärmgutachten erstellt worden ist, welche die Lärmsituation beurteilt hat. Von starken Lärmreflexionen aufgrund der Bebauung entlang der Gewerbestrasse kann gemäss Bericht nicht ausgegangen werden, da der Abstand zur Bahnlinie genügend ist. Da keine Lärmproblematik im Gebiet besteht, kann auch nicht von einer entsprechenden Reflektion des Lärms ausgegangen werden. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Züge im Bahnhof Döttingen mit einer Geschwindigkeit von maximal 40 km/h einfahren, was die Lärmsituation verbessert.

Des Weiteren werden in der weiteren Planung weitere lärmindernde Elemente, wie Baumpflanzungen und entsprechende Fassadengestaltung vorgesehen. Entsprechende Massnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren, namentlich Rahmen- und Teilgestaltungsplan geprüft und umgesetzt.

Der Antrag kann aufgrund der obigen Begründungen nicht berücksichtigt werden.

<p>3 Privatperson 1</p>	<p>Die für das neue Gebiet Gewerbestrasse gewährte Ausnutzungsziffer passt nicht ins Gefüge. Entweder muss diese reduziert oder sämtliche andern Ausnutzungsziffern in Döttingen überdacht und angepasst werden.</p>	<p>Es gibt nur einerlei Recht. Es darf nicht sein, dass in zwei benachbarten, zentralen Baugebieten in Döttingen die Ausnutzungen stark auseinander liegen.</p>	<p><i>Das Areal Gewerbestrasse wird gemäss kantonalem Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen (WSP) ausgewiesen und ist somit ein Wohnschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Gemäss Kanton sind für solche kantonalen Schwerpunkte abgesehen von einer guten verkehrlichen Erschliessung und nahegelegenen, zentralörtlichen Ausstattungen ist die Kombination zwischen hoher Dichte, hoher Wohnqualität und attraktiver Freiraumgestaltung entscheidend. Die Gemeinde Döttingen ist somit verpflichtet, innerhalb des WSP eine hohe bauliche Dichte sowie einen Mindestwohnanteil von 70 % planerisch vorzusehen. Zudem ist eine Mindestdichte für Einwohnende (80 Einwohnende pro Hektar) sowie eine bauliche Dichte mit einer AZ von 2.1 zu realisieren, damit der Kanton die Entwicklung des Gebiets akzeptiert.</i></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass in der benachbarten Kernzone K eine Ausnutzungsziffer von 0.8 zulässig ist, wobei das bezeichneten Masse bei Neubauten als Richtwert gelten. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In diesem Sinne wäre auch in dieser Zone eine dichtere Bebauung möglich.</i></p> <p><i>Der Antrag kann aufgrund der obigen Begründungen nicht berücksichtigt werden.</i></p>
<p>4 Privatperson 1</p>	<p>Das Mobilitätskonzept ist schwach und genügt den Anforderungen keinesfalls. Es muss ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, das allen Anforderungen des Gebiets genügt, sich gleichzeitig ins Döttinger Gesamtstrassenkonzept gut integriert und dieses nicht ungebührlich belastet. Das aufgezeigte Verkehrskonzept genügt dem zu erwartenden Aufkommen nicht und derangiert Anwohner stark. Insbesondere muss die Gewerbestrasse Richtung Döttingen an den Knoten Surbtal angeschlossen werden. Nur mit einem beidseitigen Zugang zum Neubaugebiet wäre in Notfällen ein sicherer Zugang gewährleistet. Seitens der SBB muss eine langfristige Gewährleistung für den Bahnübergang (sicher 20-30 Jahre) schriftlich zugesichert sein.</p>	<p>Das Mobilitäts- / Verkehrskonzept ist wenig durchdacht. ungenügend, belastend, nicht integriert. Die Gewerbestrasse mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nur über den Knoten Koblenzerstrasse zu erschliessen ist ungenügend, in Notfällen gar gefährlich. Vermutlich wird der Bahnübergang zur Tanneckstrasse schwerer nutzbar Es wird ein zweites Gleis und der Viertelstundentakt angestrebt, um auch die angestrebte Bahnerschliessung zu erreichen. Die Tanneckstrasse und die Einfahrt in die Hauptstrasse lässt den zu erwartenden Mehrverkehr schwerlich zu, insbesondere wenn der von Kleindöttingen her zu erwartende Zusatzverkehr noch dazu kommt.</p>	<p><i>Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wurde ein stufengerechtes Mobilitätskonzept erarbeitet, welches aufzeigt, dass mit den angenommenen Geschossflächen gemäss Entwicklungsrichtplan, die verkehrliche Situation auch in Zukunft mit der geplanten Arealentwicklung funktioniert. Auf dieser Stufe der Planung sind die genauen Nutzungsarten und deren Verteilung jedoch noch nicht eindeutig bestimmt. Das vorliegende Mobilitätskonzept wurde zudem mit dem Kanton vorbesprochen, welcher bestätigte, dass der Umfang für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung stufengerecht ist.</i></p> <p><i>Das Mobilitätskonzept zeigt zudem eindeutig, dass der Anschluss genügend Leistungsfähigkeit aufweist, um das Verkehrsaufkommen mit der geplanten Siedlung aufnehmen zu können. Weiter ist ein Direktanschluss u.a. aufgrund der Sicherheitsaspekte sowie aufgrund der Rückmeldung des Kantons nicht möglich.</i></p> <p><i>Eine weitere Vertiefung der Mobilitätsthemen werden in den nachfolgenden Planungen (Rahmen- und Teilgestaltungspläne) noch vorgenommen. Im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung geht es in erster Linie darum, zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit des Knotens «Koblenzer- / Gewerbestrasse» auch mit einer vollständigen Überbauung des Areals gewährleistet werden kann.</i></p> <p><i>Weiter wird angefügt, dass die Gemeinde Döttingen mit ihren Nachbargemeinden Böttstein und Klingnau parallel zur Teiländerung Nutzungsplanung ein überkommunaler Gesamtplan Verkehr (üKGV) erarbeitet. In dieser Planung wird die Gesamtverkehrssituation überprüft und eine verkehrliche überkommunale Strategie sowie Massnahmen zu den unterschiedlichen Verkehrsmittelarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher</i></p>

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbestrasse», Döttingen

			<p>Verkehr, Fuss- und Veloverkehr) für die drei Gemeinden ausgearbeitet.</p> <p>Der Antrag kann aufgrund der obigen Begründungen nicht berücksichtigt werden.</p>
5	Privatperson 1	<p>Bei Mitwirkung auch ernst genommen werden!</p>	<p>Ich war schon an Orientierungen und habe eine Eingabe gemacht. Ich habe nie mehr etwas gehört. In den Plänen wurden meine Eingaben nicht berücksichtigt.</p> <p>Weshalb soll man wieder mitwirken, wenn die Planer und die Gemeinde die Gedanken nicht ernst nehmen?</p>
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkungsbeiträge werden alle Mitwirkungsbeiträge gesichtet und fachlich geprüft, ob diese in die vorliegende Planung integriert werden können oder nicht. Im vorliegenden Mitwirkungsbericht werden die Mitwirkenden darüber informiert, wie die planerische Erwägung ausgefallen ist und der Gemeinderat entschieden hat. Die Gemeinde informiert laufend über die Planung.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans (ERP) die Rückmeldungen aus der Mitwirkung geprüft und wo möglich sowie im Sinne der Allgemeinheit in das Endprodukt eingeflossen ist. Der Mitwirkungsbericht des ERP wurde veröffentlicht.</p>
6	Privatperson 2	<p>Die erlaubte Gesamthöhe muss zu den anderen Bauzonen und der Umgebung passen. Wird eine grundsätzliche Anpassung der erlaubten Gesamthöhen als erforderlich erachtet, braucht es eine umfassende Überarbeitung der Bauzonen sowie der Nutzungsplanung</p>	<p>Eine neu gestaffelte Bauzone muss sich auch in Bezug auf die Gebäudehöhe zu den umliegenden Zonen, sowie allen bestehenden Bauzonen passen. Für die neue Zone wird eine maximale Gesamthöhe von bis zu 25.5 Meter gefordert. Das sind fast 10 Meter mehr als jede andere Zone in Döttingen erlaubt. Diese Gesamthöhe ist unpassend für Döttingen und versperrt die Sicht der hangseitigen Anwohner.</p> <p>In keiner der bereitgestellten Unterlagen konnte ich Hinweise dafür erkennen, dass die Bevölkerung bedeutend höhere Gebäude fordert. Wenn der Gemeinderat der Ansicht ist, dass Hochhäuser nötig Döttingen sind, muss er eine grundsätzliche Anpassung der BNO anstreben.</p>
			<p>Siehe Antrag 2</p>
7	Privatperson 2	<p>Die kritische Anmerkungen aus den verschiedenen Mitwirkungen sollten beachten werden und nicht nur als Fussnote in einem geschönten Bericht enden. Dieser Antrag soll alle kritische Anmerkungen zusammenfassen, welche im «Bericht zur Mitwirkung» und anderen Dokumenten nur am Rande vermerkt und ignoriert wurden. Mein Antrag ist, dass wenigstens einige davon seriös angeschaut werden und die Stimmen der Bevölkerung ernst genommen werden.</p>	<p>Seit dem Informationsanlass 2020 wurden keine der zentralen kritischen Anmerkungen der Bevölkerung umgesetzt. Vielmehr wurden Argumentationen gefunden, wieso die kritische Anmerkungen ignoriert werden, ich verstehe, dass eine Umsetzung nicht obligatorisch ist, dennoch verfehlt dieses Vorgehen den Sinn dieser Veranstaltung und diskreditiert die Anwesenheit der Bevölkerung.</p> <p>Ich gehe fest davon aus, dass mein Mitwirken an dieser Stelle ebenfalls ignoriert wird. Trotzdem möchte ich als Begründung gerne das Dokument «Bericht zur Mitwirkung» anführen. Jedes einzelne Diagramm zeigt eine breite Unterstützung, was natürlich in kleinster Weise der Realität aus den Veranstaltungen zur öffentlichen Mitwirkung entspricht. Nur weil Begriffe wie «Qualitätssicherung» beherzt verwendet werden, dürfen solche Berichte zumindest den Anschein erwecken, dass der Verfasser auch anwesend war und die Qualitätssicherung auch ernst nimmt.</p>
			<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Antrag Nr. 5</p>
8	Privatperson 2	<p>Für eine neue Zone in dieser Grösse muss auch der Verkehr ausserhalb der Zone seriös behandelt werden. Lösungen müssen vor der Teiländerung Nutzungsplanung vorhanden sein. Zudem müssen auch andere Projekte, welche künftig Einfluss auf den Verkehr durch Döttingen haben (beispielsweise Projekte in Kleindöttingen), berücksichtigt werden.</p> <p>Die gewerbliche Nutzung darf nicht bereits im Vorfeld zu stark eingeschränkt werden, nur damit das Verkehrskonzept einigermaßen funktioniert.</p>	<p>Der Verkehr ausserhalb und die Knotenpunkte an der Grenze zum Areal müssen geprüft und erweitert werden. Ein Hinweis auf eine aussenstehende Gruppe, die irgendwann vielleicht eine Lösung für das Verkehrsaufkommen finden könnte, darf nicht als Lösung für dieses Projekt gelten.</p> <p>Bisher wurden kein Konzept präsentiert, wie man Gewerbe in das Areal locken möchte. Es darf deshalb nicht sein, dass das Gewerbe bereits im Mobilitätskonzept stark eingeschränkt wird und das Areal unattraktiv für Gewerbe gemacht wird.</p>
			<p>Siehe Antrag Nr. 1 und 4</p>

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbestrasse», Döttingen

		Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit darf nicht nur für einen der Anschlüsse zum Areal gemacht werden.		
9	Privatperson 3	Die Bauhöhe darf die Höhe des jetzigen Gebäudes der Firma Birchmeier AG nicht überschreiten.	Die Bauhöhe darf die Höhe des jetzigen Gebäudes der Firma Birchmeier AG nicht überschreiten. Das Dorfbild so zentral soll ebenmässig gehalten werden.	Siehe Antrag Nr. 6
10	Privatperson 3	Einrichtung für demenzerkrankte Menschen	Wir haben in unserem Dorf ein Altersheim, jedoch keinen geeigneten Raum für demenzkranke Leute und erschwingliche Alterswohnungen.	<p><i>Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden der Bauzonenplan und die BNO angepasst. Die Bestimmungen der BNO machen noch keine Vorgaben zur genauen Ausgestaltung der Grün- und Freiräumen sowie zur Nutzungsverteilung. Eine solche Regelung wäre nicht stufengerecht.</i></p> <p><i>Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Zonierung (Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse WAG) eine solche Nutzung innerhalb des Areals möglich ist. Dennoch bedingt dies eine übergeordnete Betrachtung auf Stufe Gemeinde und Region, welche im vorliegenden Verfahren nicht durchgeführt werden kann. Ob eine solche Nutzung sich künftig im Areal ansiedelt, ist zudem nicht mittels der vorliegenden Planung beeinflussbar.</i></p>
11	Privatperson 3	erschwingliche Alterswohnungen.	-	<p>Siehe Antrag Nr. 10 Wird zur Kenntnis genommen bzw. Anregungen werden entgegengenommen.</p>
12	Privatperson 3	Parkanlage mit Spielplatz	Ich wünschte mir im Zentrum eine Parkanlage mit einem gepflegten Spielplatz, der auch wirklich für Kinder anregend ist und Lernerfahrungen bietet. Dies könnte auch entlang der Umfahrungsstrasse sein oder auf der Überdachung derselben. platzsparend.	<p><i>Konkrete Nutzungsvorschläge für die Grün- und Freiräume werden mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung noch nicht vorgenommen. Dies ist Bestandteil der weiteren Planung, weshalb Ihre Anregung bzw. Idee in den weiteren Planungsschritten der darauffolgenden Planungen (Teilgestaltungspläne) berücksichtigt wird. Als Grundlage für die Teilgestaltungspläne sind jeweils ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches zum Beispiel im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ausgearbeitet wird. In diesen Verfahren werden die Bedürfnisse und Anliegen an die unterschiedlichen Nutzungen und Freiräume ermittelt und festgelegt. Diese werden danach stufengerecht und grundeigentümmerverbindlich in die Teilgestaltungspläne integriert.</i></p> <p><i>Wird zur Kenntnis genommen bzw. Anregungen werden entgegengenommen.</i></p>
13	Privatperson 3	Öffentliche Fitnessgeräte	Ich habe im Welschland angrenzend an einen Kinderspielplatz Fitnessgeräte für die Öffentlichkeit gesehen.	<p>Siehe Antrag Nr. 12 Wird zur Kenntnis genommen bzw. Anregungen werden entgegengenommen.</p>