

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

20. Juni 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.22.400 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Döttingen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Gewerbstrasse"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan Teiländerung "Gewerbstrasse Döttingen", Situationsplan 1:2'500 vom 20. Oktober 2022
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Teiländerung "Gewerbstrasse Döttingen" vom 22. Oktober 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. Oktober 2022
- Lärmnachweis Areal "Gewerbstrasse Döttingen" vom 14. April 2020
- Mobilitätskonzept Arealentwicklung "Gewerbstrasse" (Entwurf) vom 26. Oktober 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das zentral gelegene, von der Kantonsstrasse (K 113) und der Bahnlinie eingefasste und überwiegend gewerblich genutzte Areal in unmittelbarer Nähe der Bahnhaltestelle Döttingen, soll mittel- bis langfristig vom heutigen Industrieareal in ein gemischtes, lebendiges Quartier transformiert werden. Das Areal eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage für eine qualitativ hochwertige, verdichtete Bebauung mit einem hohen Wohnanteil. Die Transformation des Areals soll in Etappen über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Geplant ist die Umzonung einer rund 6,3 ha grossen Fläche von der Arbeitszone 1 (A1, 5,5 ha) und der Wohn- und Arbeitszone (WA, 0,8 ha) in die Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse. Die von der Umzonung betroffene Fläche wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt (§ 3a Abs. 1 BNO). Für das Gestaltungsplangebiet "Gewerbstrasse" werden Zielvorgaben für den Rahmengestaltungsplan sowie für die sektoriellen Teilgestaltungspläne festgelegt (§ 3a Abs. 3 und 4 BNO).

2. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren in einem partizipativen Prozess wichtige Grundlagen für die Entwicklung des Gebiets "Gewerbstrasse" erarbeitet und verabschiedet. Es liegen sehr sorgfältig ausgearbeitete Planungsunterlagen zur Vorprüfung vor. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte betreffend die BNO.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Mit dem Schreiben vom 1. Februar 2018 haben wir auf Wunsch der Gemeinde die kantonalen Grundlagen und Hinweise für die Entwicklung des Gebiets "Gewerbstrasse" eröffnet. Die ARE sowie bestimmte kantonale Fachstellen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungsstudie, des Entwicklungsrichtplan sowie im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung im beratenden Sinne einbezogen. Der gezielte Einbezug des Kantons im Planungsprozess wird ausdrücklich begrüsst.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

2.3.1 Planbeständigkeit

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde wurde am 10. Januar 2013 genehmigt. Das Areal "Gewerbstrasse" 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 mit den Grundsätzen der Planbeständigkeit vereinbar.

- Es wird empfohlen die Verhältnisse betreffend die Planbeständigkeit in der Interessenabwägung darzulegen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Döttingen ist zusammen mit der Stadt Klingnau als Ländliches Zentrum im Richtplan/Raumkonzept festgesetzt. In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Das Areal "Gewerbstrasse" ist im Richtplan als Wohnschwerpunkt festgesetzt. 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.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale und überkommunale Abstimmung

Aus der Sicht der Gemeinde wird die Entwicklung des Areals "Gewerbstrasse" zusammengefasst als Mehrwert für die Region beurteilt (Planungsbericht, Kapitel 6).

Ob der Gemeindeverband ZurzibietRegio und die Gemeinde Klingnau (sowie Böttstein; siehe überkommunaler Kommunaler Gesamtplan Verkehr [KGV]) im Interesse der Abstimmung im funktionalen Raum zur Stellungnahme eingeladen wurden, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Die Entwicklung des vorliegenden Areals wird zumindest verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Klingnau haben.

- ▶ Es wird empfohlen, den Gemeindeverband ZurzibietRegio sowie die Gemeinden Klingnau und Böttstein im Sinne der regionalen (Art. 13 Abs. 1 Baugesetz, BauG) und überkommunalen Abstimmung zur Stellungnahme einzuladen und deren Anträge in der weiteren Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Planungssperimeter

Von der Umzonung ist ein 6,3 ha Teilgebiet des 8,8 ha umfassenden von den übergeordneten Verkehrsträgern abgegrenzten Areals auf dem Gemeindegebiet Döttingen betroffen. Das übrige 2,5 ha umfassende, nördlich gelegene Teilgebiet (Baubereiche A und B gemäss Entwicklungsrichtplan [ERP]) verbleibt in der A1. Gemäss ERP soll dieses Teilgebiet der Gewerbenutzung sowie der öffentlichen Nutzung als langfristige Option vorbehalten bleiben (Etappe 5b gemäss der städtebaulichen Entwicklungsstudie). Innerhalb dieses Teilgebiets befindet sich die Hupterschliessung (Anbindung an die Kantonsstrasse). Nördlich daran angrenzend befindet sich eine rund 0,2 ha grosse Arbeitszone der Stadt Klingnau.

Die konkrete Abgrenzung des Transformationsgebiets ist Sache der Planungsbehörde. In den weitergehenden Untersuchungen zu den nachgelagerten Verfahren (insbesondere das Erschliessungskonzept und Mobilitätskonzept) ist die Gesamtbetrachtung über das ganze Gebiet sicherzustellen. Mit der Umzonung eines 6,3 ha grossen Areals für die Mischnutzung mit der Priorisierung der Wohnnutzung wird aus fachlicher Sicht dem Zweck des Wohnschwerpunkts gemäss Richtplan im Grundsatz entsprochen.

- ▶ Es wird empfohlen die Abgrenzung des Planungssperimeters insbesondere zum Verhältnis der Baubereiche A und B gemäss ERP im Planungsbericht weitergehend zu begründen.
- ▶ Das Erfordernis betreffend die arealübergreifende Gesamtbetrachtung in den weitergehenden Untersuchungen ist auf geeignete Art (zum Beispiel in § 3a Abs. 3 BNO) sicherzustellen.

3.3.2 Strategische Planungen

Räumliche Gesamtschau und Leitbild der Gemeinde

Als Grundlage für die anstehende Nutzungsplanungs-Revision wurde durch die Gemeinde eine übergeordnete Gesamtschau der relevanten Gebiete in Döttingen erarbeitet (Planungsbericht, Kapitel 2.4.2). 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."

Die Gemeinde hat im 2020 das Leitbild aus dem Jahre 2004/05 überarbeitet. Die definierten Stossrichtungen sind im Planungsbericht (Kapitel 2.4.3) dargelegt.

Entwicklungsstudie und Entwicklungsrichtplan

Um das künftig Entwicklungspotential und das geeignete Nutzungsmass sowie die städtebauliche, verkehrs- und freiraumtechnisch optimale Gestaltung zu erörtern wurde in einem kooperativen Planungsprozess eine städtebauliche Entwicklungsstudie "Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen" mit Zielkonzept erarbeitet. Die massgebenden Aspekte der Entwicklungsstudie wurden in einem kommunal behördenverbindlichen ERP festgehalten. Dieser wurde im Dezember 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüsst.

Der Entwicklungsrichtplan ist wegleitende Grundlage für den Rahmengestaltungsplan und die folgenden Teilgestaltungsplanungen in den verschiedenen Sektoren gemäss Anhang 1 der BNO (§ 3a Abs. 2 BNO). Der Entwicklungsrichtplan wird als gute Basis für die weitere Entwicklung beurteilt.

3.3.3 Fassungsvermögen, Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung

Wohnschwerpunkt

Wohnschwerpunkte in überbauten Wohn- und Mischzonen in Ländlichen Zentren sind gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1 mit mindestens 80 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) zu entwickeln. Der Wohnanteil muss mindestens 70 % umfassen.

Mit der vorliegenden Planung werden die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) insgesamt (72'500 m²) sowie der maximale Anteil Wohnen (57'400 m²) verteilt auf die fünf Sektoren C bis G festgelegt (§ 11a Abs. 3 BNO). Daraus resultiert ein theoretisches beziehungsweise von der konkreten Aufteilung der Wohnungsgrössen abhängiges Entwicklungspotenzial von bis zu 1'150 Personen (Annahme im Mobilitätskonzept). Der Wohnanteil beträgt bei Ausschöpfung der maximalen aGF rund 80 %. Die Richtplanvorgaben können mit den vorliegenden Festlegungen grundsätzlich erfüllt werden.

In der BNO wird keine Bandbreite zur aGF Wohnen beziehungsweise keine Mindestvorgaben für das Wohnen festgelegt. Gestützt auf die vorliegenden Bestimmungen wäre eine massgebliche Abweichung zu den Richtplanvorgaben theoretisch (aber sehr unwahrscheinlich) möglich.

Weiteres Innenentwicklungspotenzial

Die Gemeinde Döttingen verfügt gemäss Stand Erschliessung noch über rund 7,2 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Zusammen mit dem rein rechnerischen Potenzial innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzonen ergibt sich ein theoretisches Entwicklungspotenzial von bis zu 1'000 Personen.

Fazit Fassungsvermögen

An der Entwicklung der Wohnschwerpunkte besteht, unabhängig von der Beurteilung des Fassungsvermögens in den Wohn- und Mischzonen der betroffenen Gemeinde ein kantonales Interesse. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Entwicklung trägt zur gewünschten qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage und an einem mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Standort bei.

Die Festlegungen der planungsrechtlichen Vorgaben für die Entwicklung des Areals "Gewerbestrasse" im Rahmen einer Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung ist gestützt auf die vorliegenden strategischen Grundlagen aus fachlicher Sicht vertretbar.

Vereinbarkeit mit der gewünschten Gemeindeentwicklung

Die Auswirkungen der etappierten Transformation dieses Areals auf die im Planungsbericht (Kapitel 2.4.3) definierten Ziele zur Gemeindeentwicklung, mitunter zum Handlungsbedarf betreffend die Infrastrukturen und öffentliche Bauten und Anlagen oder zur Vereinbarkeit mit der Arbeitsplatz- und Bevölkerungsstrategie, sind im Planungsbericht nicht nachvollziehbar dargelegt. Im Planungsbericht (Kapitel 2.4.3) ist lediglich der Vermerk enthalten, dass mit der vorliegenden Planung die Stossrichtungen des Leitbilds unterstützt werden.

- ▶ Es wird empfohlen, im Planungsbericht die Auseinandersetzung mit der mutmasslichen Bevölkerungsentwicklung darzulegen. Dabei gilt es abzuschätzen, ob die Entwicklung mit den kürzlich gefassten Zielen des Leitbilds, mitunter mit der Stossrichtung "gesundes Wachstum anstreben" vereinbar ist und mit den Aufgaben der Gemeinde bezüglich öffentlichen Bauten und Anlagen (wie Schulen), Ver- und Entsorgungswerke / -aufgaben (mitunter Genereller Entwässerungsplan) abgestimmt ist. In diesem Zusammenhang gilt es zu klären, ob durch eine solche Entwicklung Sprungkosten entstehen, welche die Gemeinde über Gebühr belasten könnten.
- ▶ Es wird empfohlen in der BNO auch eine Bandbreite zu den aGF Wohnen festzulegen, welche die Einhaltung der Vorgaben des Richtplans sicherstellt.

3.3.4 Etappierung

Grundsätzlich soll die Etappierung wie in der städtebaulichen Entwicklungsstudie aufgezeigt erfolgen. Da für sämtliche Bauten die Besitzstandsgarantie gilt, ist es möglich, dass sich die Etappen noch verändern (Planungsbericht, Kapitel 3.8.2). Zur Etappierung werden in der vorliegenden Planung keine Festlegungen getroffen.

Der etappierten Entwicklung des grossen Areals gebührt aus fachlicher Sicht hohe Aufmerksamkeit. Grundsätzlich sollen auf jeder Planungsstufe die Auswirkungen / Anforderungen einer etappierten Transformation beleuchtet und die Abstimmung mit der Entwicklung der benachbarten Sektoren gesucht werden.

- ▶ Es wird empfohlen, in der BNO stufengerechte Vorgaben für die nachfolgenden Planungsprozesse zur etappierten Entwicklung des Areals festzulegen.

3.3.5 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

- ▶ Es wird empfohlen, die durch die Umzonung entstanden Mehrwerte abzuschöpfen.

3.3.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gemäss § 3a BNO soll das Areal zu einem verdichteten, hochwertigen, gemischt genutzten Quartier gemäss des im kantonalen Richtplans eingetragenen Wohnschwerpunkts entwickelt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Studie sowie des Entwicklungsrichtplans wurde ein Zielbild mit einem vielseitigen Wohnungsangebot und attraktiven Freiräumen verfolgt, das in Kombination mit Gewerbenutzungen zu einem belebten Quartier mit kurzen Wegen führen soll. Das entworfene Konzept baut auf einem robusten Erschliessungs- und Freiraumgerüst auf.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Eine prägende Charakteristik des Gebiets ist seine Insel-Lage zwischen Kantonsstrasse und SBB-Linie beziehungsweise seine trennende Wirkung zwischen dem Zentrum von Döttingen und dem Wohnquartier am Hang. Die Trennwirkung der SBB-Linie und der Kantonsstrasse bleibt stark und wird womöglich mit der Gewerbestrasse als Erschliessungsstrasse und der strassenbegleitenden Bebauung sowie mit dem Freiraumband entlang der K113 zumindest optisch verstärkt. Dieser Umstand (örtliche Verhältnisse) wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsstudie berücksichtigt.

In der von der Gemeinde sowie den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern initiierte Studie wurden die übergeordneten Strukturen (Freiraum, Plätze, Erschliessung) sowie die Typologie der Überbauung und der ortsbaulichen Akzente entworfen. Das Überbauungskonzept wurde im Rahmen eines informellen Austausches grundsätzlich als gute Grundlage für die zukünftige Entwicklung beurteilt.

Die massgebenden Aspekte dieser Studie wurden im ERP festgelegt. In § 3a Abs. 3 und 4 BNO werden die arealspezifischen Zielvorgaben getrennt für den Rahmengestaltungsplan sowie für die sektoriellen Teilgestaltungspläne festgelegt.

Die Festlegung der erforderlichen Planungsstufen und -verfahren (vorliegend zwei Gestaltungsplanstufen, mit Richtprojektpflicht) liegt in der Kompetenz der Gemeindebehörde. Gemäss des Anreizsystems kann von einem 5 %-Ausnützungsbonus gemäss § 3a Abs. 7 BNO profitiert werden, wenn das Richtprojekt auf einem Konkurrenzverfahren beruht. Für Bauten an ortsbaulich wichtigen Lagen, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Gewerbestrasse, an den Plätzen und bei Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 13,5 m ist die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens Pflicht. Das definierte Vorgehen ist aufwändig aber im Interesse der Qualitätssicherung zweckdienlich. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.6) sollen die Teilgestaltungspläne jeweils den ganzen Sektor umfassen. Die Unterteilung der Teilgestaltungspläne ist zu vermeiden. Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplans über mehrere Sektoren ist hingegen zulässig.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) soll der Umgang mit den potenziell erhaltenswerten Bauten und Anlagen der industriell/gewerblichen Geschichte im Rahmen der nachfolgenden Planungen detaillierter geklärt und behandelt werden. In den Zielvorgaben fehlt ein entsprechender Auftrag.

- ▶ Falls die Unterteilung eines Sektors in mehrere Teilgestaltungspläne verhindert werden soll, wäre dies in der BNO festzulegen.
- ▶ Es wird empfohlen, in den Zielvorgaben festzulegen, dass der Umgang mit den potenziell erhaltenswerten Bauten und Anlagen der industriell/gewerblichen Geschichte im Rahmen der nachfolgenden Planungen detaillierter geklärt und behandelt werden soll.
- ▶ Es wird empfohlen, in Ergänzung zu § 45 BNO auch gedeckte Gemeinschaftsräume pro Sektor einzufordern (siehe Protokoll vom 17. August 2022).

Freiraum- und Erschliessungskonzept

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume innerhalb der Wohnüberbauung sind für die künftige Siedlungsqualität von zentraler Bedeutung. Im ERP wurden die zu realisierenden Freiraumelemente (Freiraumband, Gewerbestrasse mit Vorzonen und Plätzen, Freiraum Erschliessungswege, öffentlich zugängliche Freiraumverbindung mit Freiräumen Baubereich) aufgezeigt und beschrieben.

Als Grundlage für den Rahmengestaltungsplan sind ein Erschliessungs- und ein Freiraumkonzept zu erarbeiten (§ 3a Abs. 3 BNO). Im Rahmengestaltungsplan sollen mitunter die hochwertige Gestaltung der übergeordneten Freiräume (Strassenräume, Vorzonen und Freiraumband) definiert und Gestaltungsvorgaben für die Freiräume innerhalb der Teilgestaltungspläne festgelegt werden.

Die bestehende Gewerbestrasse dient 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 Koblenzerstrasse vorgesehen.

- Es wird empfohlen in § 3a Abs. 3 und 4 BNO zu den Freiräumen auch das Nutzungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen sowie die Nutzungsqualität beziehungsweise eine hohe Aufenthaltsqualität explizit einzufordern.

Klimagepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.1) werden gestützt auf die Planungshinweiskarten Klima die heutigen Verhältnisse dargelegt. Es wird festgestellt, dass sowohl tagsüber als auch in der Nacht die Gefahr einer Überhitzung des Areals beziehungsweise die Bildung einer Hitzeinsel im Areal besteht.

Der Planungsperimeter liegt an einer klimatisch sensiblen Stelle im Kaltluftsystem. Gemäss der Modellierung fliesst die an den Hängen des Zurzacherbergs entstandene Kaltluft durch den Siedlungsraum bis ins Dorfzentrum von Döttingen. Dieser Effekt muss im Interesse der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung unbedingt erhalten bleiben. Werden im Planungsperimeter entlang der Koblenzerstrasse Gebäudezeilen mit wenigen Durchlässen realisiert, wird dies den Kaltluftabfluss wesentlich behindern und dadurch den bereits vorhandenen Wärmeinseleffekt im Dorfzentrum noch verstärken. Die geplanten Grünflächen im Planungsperimeter können diesen Effekt nicht ausreichend mindern, denn auch grosszügige Freiräume in der Siedlung haben eine lokalbegrenzte Wirkung (in der Regel auf die direkt angrenzenden Bauten).

- Es wird empfohlen für beide Planungsstufen (Rahmengestaltungsplanung und insbesondere für die Teilgestaltungspläne) die Ausrichtung auf die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung explizit einzufordern. Die Bestimmungen sind entsprechend zu präzisieren.

Verkaufsnutzungen

Die Verkaufsnutzung ist bis 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig (§ 11a Abs. 2 BNO). Mit dieser Beschränkung der Verkaufsflächen soll bewusst einer Konkurrenzierung des Zentrums entgegengewirkt werden, ohne jedoch die Verkaufsnutzung im neuen Quartier zu verhindern.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

An verschiedenen Stellen des Planungsberichts werden die verkehrsbezogenen Themen grundsätzlich zweckmässig dargelegt.

- ▶ Es wird empfohlen, die verkehrsbezogenen Themen im Planungsbericht unter dem Titel Abstimmung von Siedlung und Verkehr abzuhandeln (§ 4 Abs. 2 BauV).

Überkommunaler Gesamtplan Verkehr (üKGV)

Die Gemeinden Döttingen, Klingnau und Böttstein erarbeiten zum Zwecke der Abstimmung der verkehrsbezogenen Themen im funktionalen Raum einen üKGV. Dabei sollen die verkehrlichen Auswirkungen der baulichen Entwicklung (insbesondere durch die grösseren Areale "Gewerbstrasse", "Oberi Au" in Klingnau und "Grossacker" in Kleindöttingen) untersucht und zukunftsfähige Lösungen erarbeitet werden. Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der vorliegenden Teiländerung und des üKGV ist eine detaillierte Abstimmung noch nicht möglich.

Die für das Areal "Gewerbstrasse" relevanten Erkenntnisse und geplanten Massnahmen müssen stufengerecht in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt werden.

Erschliessung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Döttingen mit Halbstundentakt in beide Richtungen. Zukünftig soll der im Richtplankapitel M 3.3, Planungsanweisung 1.1 festgesetzte Doppelspurausbau (Turgi – Koblenz) eine Taktverdichtung ermöglichen. Gemäss Angaben der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) werden für den Doppelspurausbau keine Flächen im Planungsgebiet beansprucht (Planungsbericht, Kapitel 3.3). Der Bahnhof Döttingen wird von mehreren Buslinien frequentiert.

Das Areal ist für den motorisierten Verkehr über den Knoten "Gewerbstrasse" / "Koblenzerstrasse" direkt an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Eine weitere Möglichkeit der Ein- und Ausfahrt ins Quartier besteht über die oberirdische Querung der Bahnlinie bei der Tanneckstrasse. Die Anbindung des Areals für den Fussverkehr an die westlichen (Zentrum) und östlichen gelegenen Quartiere ist jeweils über zwei Personenunter- oder Überführungen möglich.

Die Rahmenbedingungen zur Erschliessung müssen im Erschliessungskonzept weiterentwickelt werden (§ 3a Abs. 3 BNO). Dieses Konzept dient als Grundlage für die Festlegungen im Rahmengestaltungsplan.

Mobilitätskonzept (Verkehrsgutachten)

Gemäss § 3a Abs. 3 BNO ist als Grundlage für den Rahmengestaltungsplan ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Das begleitende Konzept liegt im Entwurf den Planungsunterlagen bei.

Im Mobilitätskonzept wird anhand der zurzeit möglichen Abschätzungen aufgezeigt, wie die innere Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt werden (Verkehrsgutachten). In der Berechnung wird das Verkehrsaufkommen der bestehenden Nutzungen innerhalb der Arbeitszone von Döttingen und Klingnau des gleichen Gebiets berücksichtigt, die aber von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind. Dies ist sachgerecht.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knoten "Koblenzerstrasse" / "Gewerbstrasse" ergibt, dass der Knoten auch mit dem zusätzlich vom Areal ausgehenden Verkehr über eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) verfügt (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2) wird das Mobilitätskonzept in den weiteren Planungen (Rahmengestaltungsplan und Teilgestaltungspläne) stufengerecht ergänzt und angepasst.

Parkierung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3) kann die Anzahl der erforderlichen Parkplätze auf 50 % der massgebenden VSS¹-Norm reduziert werden. Voraussetzung ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Planungsperrimeters. Dieses Konzept hat im Rahmen des Rahmengestaltungsplans vorzuliegen.

Die Bestimmungen in § 11a Abs. 5 BNO werden aus fachlicher Sicht für die geplante Nutzung als nicht zielführend erachtet. Sie sind mit der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" nur bedingt vereinbar. Es gilt differenzierte und auf die Strategie "mobilitätAARGAU" abgestimmte Festlegungen nach Wohnnutzungen und übrige Nutzungen festzulegen.

► § 11a Abs. 5 BNO ist zu überarbeiten (**Vorbehalt**)

Formulierungsvorschlag:

- a) *Wohnnutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf maximal um 20 % überschritten werden.*
- b) *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 – nutzungsspezifisch weiter zu reduzieren.*

(Beispiel)

<u>Nutzung</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Verkauf	50 %	80 %
Dienstleistung	30 %	60 %
Gewerbe	50 %	70 %

- c) *Der Gemeinderat kann die Anzahl Parkfelder nach oben begrenzen.*

- d) *Öffentlich zugängliche Parkfelder sind – exklusiv Besucherinnen und Besucher – zu bewirtschaften.*

► Die Berechnungen im Mobilitätskonzept sind auf die Festlegungen in der BNO abzustimmen.

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Hochwassergefahren

Gemäss der Aargauischen Gebäudeversicherung liegen Schadenereignisse innerhalb des Planungsperrimeters und in der direkten Umgebung vor. Mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung wird die Hochwassergefährdung im Planungsgebiet nicht verändert. Gemäss Kenntnissen der zuständigen Fachstelle sind keine Hochwasserschutzprojekte geplant, welche die Hochwassergefährdungen im betroffenen Gebiet verändern.

Die Gefahrenkarte Hochwasser wird in Döttingen mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt. Die Hochwassergefahrenzone ist korrekt auf dem Bauzonenplan dargestellt (Orientierungsinhalt).

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

3.4.2 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4) wird gestützt auf den vorliegenden Lärmnachweis ausgeführt, dass das Gebiet für die zukünftige Nutzung als nicht erschlossen gilt und somit die Planungswerte (PW) gemäss Art. 30 LSV einzuhalten sind. Gemäss Lärmnachweis verursacht der Strassenlärm in der Nacht Planungswert-Überschreitungen an allen der Kantonsstrasse frontal oder seitlich zugewandten Fassaden. Im Lärmnachweis werden planerische und architektonische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte erörtert.

Zurzeit werden weitere Grundlagen für das zu erarbeitende Richtprojekt Erschliessung und Freiraum erarbeitet. Gemäss § 3a lit. f BNO sind auf der Stufe des Rahmengestaltungsplans die erforderlichen baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss LSV sowie entsprechende Vorgaben für die Teilgestaltungspläne zu regeln. Die Auseinandersetzung mit den möglichen Lärmschutzmassnahmen findet demnach auf der nachgelagerten Stufe statt. Aus fachlicher Sicht kann diesem Vorgehen zugestimmt werden.

- In den Zielvorgaben ist konkret festzulegen, dass die Anforderungen von Art. 30 LSV einzuhalten sind. § 3a Abs. 3 lit. f BNO ist wie folgt zu präzisieren:

f) die erforderlichen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die entsprechenden Vorgaben für die Teilgestaltungspläne

Störfallvorsorge

Gemäss der kantonalen Fachkarte ist das Areal nicht von Anlagen, Betrieben und Betriebsarealen tangiert, die der Störfallverordnung unterstehen. Entlang des Planungsgebiets führt die K 113 sowie die Bahnlinie ohne weiteren Handlungsbedarf.

Das Thema Störfall muss aus fachlicher Sicht in den nachgelagerten Planungen nicht weiter berücksichtigt werden.

Energie

Für die Teilgestaltungspläne wird der SIA²-Effizienzpfad Energie gefordert. Der SIA-Effizienzpfad Energie setzt für die drei Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen Zielwerte für Neubauten wie auch für Umbauten und Sanierungen. Damit ist eine energetische Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden möglich, die mit dem Bereich Mobilität auch das siedlungs- und städtebauliche Umfeld einbezieht. Die Vorgaben für die Teilgestaltungspläne stimmen mit Vorgaben des Richtplans zu den Wohnschwerpunkten überein und sind sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte (KBS) sind innerhalb des Planungsareals mehrere Betriebsstandorte erfasst. Von der Belastung auf der Parzelle 109 sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Umgang mit dem belasteten Betriebsstandort auf den Parzellen 221 und 1580 wird in den nachfolgenden Verfahren geklärt (Planungsbericht, Kapitel 3.7).

² Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.5.1 Abgrenzung Grundordnung und Anforderungen an Gestaltungsplan

Aktuell ist nicht klar, was als Zonenvorschrift für die Wohn- und Arbeitszone "Gewerbestrasse" gelten soll und wobei es sich um Regelungen handelt, inwiefern die Gestaltungspläne abweichen dürfen. § 11a BNO verweist beispielsweise auf im Entwicklungsrichtplan bezeichnete Bereiche, wo eine höhere Gesamthöhe zulässig sein soll. Dabei handelt es sich nicht um eine Zonenvorschrift, sondern um eine Regelung im Hinblick auf die Gestaltungspläne. Auch die Regelung bezüglich Reduktion der Parkfelder könnte in die Zielvorgaben in § 3a BNO integriert werden.

- Für mehr Klarheit der Bestimmungen wird empfohlen, die Grundordnung sowie die zulässigen Abweichungen zu entflechten (Regelungen im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan in § 3a BNO, Grundordnung in § 11a BNO). Wenn die Grundordnung klar festgelegt wird, können diese Masse auch in die Tabelle in § 6 BNO eingefügt werden.

3.5.2 Bestimmungen

- | | |
|--------------|---|
| § 3a Abs. 3 | Lit. a und b: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Baufeld neu: Baubereich (Vorbehalt)

Lit. c: IVHB: Erdgeschoss neu: 1. Vollgeschoss (zweimal) (Vorbehalt)

Lit. d: Begriffe wie Versicherungsflächen und Baumbestandorten überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

Lit. g: Es handelt sich vorliegend um eine nicht abschliessende Aufzählung ("insbesondere"). Lit. g ist daher nicht erforderlich und zu streichen. |
| § 3a Abs. 4 | Lit. d: Hier wird auf den SIA-Effizienzpfad Energie verwiesen. Ein Verweis auf eine private Norm hat in der Regel statisch zu erfolgen, da andernfalls eine Rechtssetzungsdelegation vorläge, was nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig ist. Die SIA-Norm ist daher zu datieren (Ausgabejahr).

Lit. g: Es handelt sich vorliegend um eine nicht abschliessende Aufzählung ("insbesondere"). Lit. g ist daher nicht erforderlich und zu streichen. |
| § 6 Abs. 1 | Gemäss § 47 Baugesetz, BauG schreiben die Gemeinden Grenz- und Gebäudeabstände vor. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von Abständen gemäss der Grundordnung abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 lit. A Bauverordnung, BauV).

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind festzulegen. (Vorbehalt) |
| § 11a Abs. 3 | Letzter Satz: Ist die Bestimmung notwendig? Die Minimale arealbezogene aGF für Gewerbe wird bereits in der Tabelle vorgegeben.

Müsste die Möglichkeit zur Nutzungsverlagerung zwischen den Sektoren limitiert werden, um das Gesamtkonzept nicht zu gefährden (wäre zu klären auf Stufe Rahmengestaltungsplan oder der sektoriellen Teilgestaltungspläne).

Die Bestimmungen sind zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. |

§ 11a Abs. 6 Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der revidierten Bauverordnung, BauV eine Grundlage für autoarmes Wohnen aufgenommen wurde (§ 43a Abs. 1 BauV). Konkretisierende Vorschriften in einem kommunalen Nutzungsplan können weiterhin hilfreich sein, werden jedoch nicht mehr vorausgesetzt. Dieser Absatz ist daher nicht erforderlich, da er lediglich das kantonale Recht wiederholt.

3.6 Verschiedenes

- Der Genehmigungsvermerk auf dem Deckblatt zur BNO-Synopse fehlt. Dieser ist zu ergänzen.
- § 11 ist in der Spalte "Rechtskräftige BNO" enthalten. In der Spalte "Entwurf Teiländerung BNO" ist dieser Paragraph hingegen nicht aufgeführt. Soweit ersichtlich soll § 11 BNO unverändert beibehalten werden. Ist dies der Fall, so ist dies gleich darzustellen wie § 3 BNO.

Hinweis

Die Paragraphen/Absätze ohne Änderungen müssen nicht zwingend in der Spalte Genehmigungsinhalt dargestellt werden. Es könnte lediglich ein Hinweis erfolgen, dass diese unverändert bestehen bleiben. Es muss klar ersichtlich sein, was Bestandteil der Teiländerung ist.

- Planungsbericht (Kapitel 6, 3. Abschnitt); Entwicklungsrichtplan und nicht Erschliessungsrichtplan

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

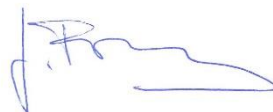
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner