

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbestrasse»

Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts des Kantons vom 20. Juni 2023

Gemeinde Döttingen, 24. Oktober 2023

Fazit des abschliessenden Vorprüfungsberichts:

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren in einem partizipativen Prozess wichtige Grundlagen für die Entwicklung des Gebiets "Gewerbestrasse" 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.

Für die Bereinigung der Teiländerung sind insbesondere die Vorbehalte zu berücksichtigen. Die Umsetzung der wichtigen Hinweise bzw. der Hinweise liegt hingegen im Ermessen der Gemeinde. Das vorliegende Arbeitspapier zeigt auf, wie die Vorbehalte und Hinweise für die abschliessende Vorprüfung berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 2. bis 31. März 2023 wurden 13 Mitwirkungsbegehren von drei Mitwirkenden eingereicht.

1 Abschliessender Vorprüfungsbericht

Nr.	Inhalt Vorprüfungsbericht	Planerische Erwägungen	Anpassung Teiländerung												
Vorbehalte															
1	<p>Parkierung</p> <p>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 Rahmgestaltungsplans vorzuliegen.</p> <p>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.</p> <p>► § 11a Abs. 5 BNO ist zu überarbeiten (Vorbehalt)</p> <p>Formulierungsvorschlag:</p> <p>a) Wohnnutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf maximal um 20 % überschritten werden.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">(Beispiel)</p> <table border="1" data-bbox="331 1042 667 1158"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Minimum</th> <th>Maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkauf</td> <td>50 %</td> <td>80 %</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistung</td> <td>30 %</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>50 %</td> <td>70 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>c) Der Gemeinderat kann die Anzahl Parkfelder nach oben begrenzen.</p> <p>d) Öffentlich zugängliche Parkfelder sind – exklusiv Besucherinnen und Besucher – zu bewirtschaften.</p> <p>► Die Berechnungen im Mobilitätskonzept sind auf die Festlegungen in der BNO abzustimmen.</p>	Nutzung	Minimum	Maximum	Verkauf	50 %	80 %	Dienstleistung	30 %	60 %	Gewerbe	50 %	70 %	<p>Dieser Formulierungsvorschlag, der eine detailliertere Festlegung eines maximalen Parkfeld-Angebots vorsieht, wird weitgehendst übernommen, da er einer Minimierung von generiertem motorisiertem Individualverkehr dient.</p> <p>Abweichend zur Rückmeldung vom Kanton wird für die «Übrige Nutzungen» ein einheitliche Reduktion festgelegt. Dies wurde vorgängig mit dem Kanton besprochen und wurde als zielführend bewertet.</p>	<p>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 Gewerbe) erfolgt ist.</p>
Nutzung	Minimum	Maximum													
Verkauf	50 %	80 %													
Dienstleistung	30 %	60 %													
Gewerbe	50 %	70 %													

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbstrasse» | Abschliessender Vorprüfungsbericht

2	<p>3.5.2 BNO-Bestimmungen § 3a Abs. 3 Lit. a und b: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Baufeld neu: Baubereich Lit. c: IVHB: Erdgeschoss neu: 1. Vollgeschoss (zweimal)</p> <p>§ 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.</p>	<p>Zwecks Harmonisierung der Baubegriffe wird der Formulierungsvorschlag übernommen. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden festgelegt.</p>	<p>Überarbeitung § 3a Abs. 3 und § 6 Abs. 1 BNO</p> <p>Überarbeitung § 6 Abs. 1 BNO</p> <p>Einführung Grenzabstand analog bestehende Wohn- und Arbeitszone WA (5.00 m). Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von Abständen gemäss der Grundordnung abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 lit. A Bauverordnung, BauV).</p>
<p>Hinweise</p>			
3	<p>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.</p> <p>Die Verhältnisse haben sich durch den Richtplan 2015 massgeblich geändert. Aus fachlicher Sicht ist die vorliegende Planung mit den Grundsätzen der Planbeständigkeit vereinbar.</p> <p>► Es wird empfohlen die Verhältnisse betreffend die Planbeständigkeit in der Interessenabwägung darzulegen.</p>	<p>Eine Ergänzung der Interessenabwägung betreffend Planbeständigkeit wird als sinnvoll erachtet und somit vorgenommen.</p>	<p>Ergänzung Planungsbericht</p>
4	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Die Entwicklung des vorliegenden Areals wird zumindest verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Klingnau haben.</p>	<p>Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV auf Seite 13 zur vorliegenden Planung wird erwähnt, dass mit der Erarbeitung des überkommunalen KGV begonnen wurde. Mittlerweile wurde auch die Bevölkerung entsprechend über die Planung informiert.</p> <p>Stellungnahmen vom Gemeindeverband ZurzibietRegio sowie von den Gemeinden Klingnau und Böttstein werden nachträglich (parallel zur öffentlichen Auflage) noch eingeholt und im Planungsbericht entsprechend zitiert.</p>	<p>Einholung Stellungnahmen der Region und der Nachbargemeinde im Rahmen der öffentlichen Auflage.</p> <p>Entsprechende Ergänzung im Planungsbericht</p>

	<p>► 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.</p>		
5	<p>3.3.1 Planungserimeter</p> <p>Von der Umzonung ist ein 6,3 ha Teilgebiet des 8,8 ha umfassenden von den übergeordneten Verkehrsträgern abgegrenzten Areal 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 Haupterschliessung (Anbindung an die Kantonsstrasse). Nördlich daran angrenzend befindet sich eine rund 0,2 ha grosse Arbeitszone der Stadt Klingnau.</p> <p>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.</p> <p>► Es wird empfohlen die Abgrenzung des Planungserimeters insbesondere zum Verhältnis der Baubereiche A und B gemäss ERP im Planungsbericht weitergehend zu begründen.</p> <p>► Das Erfordernis betreffend die arealübergreifende Gesamtbetrachtung in den weitergehenden Untersuchungen ist auf geeignete Art (zum Beispiel in § 3a Abs. 3 BNO) sicherzustellen.</p>	<p>Die Abgrenzung des Planungserimeters wird im Planungsbericht begründet.</p> <p>Die Festsetzung des Erfordernisses betreffend die arealübergreifende Gesamtbetrachtung erfolgt in § 3a Abs. 3 BNO.</p>	<p>Ergänzung Planungsbericht</p> <p>Ergänzung § 3a Abs. 3 BNO</p>
6	<p>Vereinbarkeit mit der gewünschten Gemeindeentwicklung</p> <p>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.</p> <p>► 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),</p>	<p>Der Planungsbericht wird um eine Abschätzung der Auswirkungen der Transformation auf die Bevölkerungsentwicklung ergänzt.</p>	<p>Ergänzung Planungsbericht</p>

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbstrasse» | Abschliessender Vorprüfungsbericht

	<p>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.</p>		
	<p>► Es wird empfohlen in der BNO auch eine Bandbreite zu den aGF Wohnen festzulegen, welche die Einhaltung der Vorgaben des Richtplans sicherstellt.</p>	<p>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.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht im vorliegenden Planungsverfahren berücksichtigt</p>
7	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht im vorliegenden Planungsverfahren berücksichtigt</p>
8	<p>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 entstandenen Mehrwerte abzuschöpfen.</p>	<p>Die Mehrwertabschöpfung wird mittels eines Vertrags zwischen der Gemeinde Döttingen und den Grundeigentümerschaften geregelt. Die Arbeiten eines entsprechenden Vertrag sind parallel zur vorliegenden Planung im Gange.</p>	<p>Ergänzung Planungsbericht, dass die Erarbeitung eines Vertrags, der die Mehrwertabgabe regelt, im Gange sind.</p>
9	<p>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen 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</p>	<p>Der Umgang mit den potenziell erhaltenswerten Bauten und Anlagen der industriell/gewerblichen Geschichte muss im Rahmen der nachfolgenden Planungen detaillierter geklärt und behandelt werden. Es wird eine entsprechende Zielsetzung im § 3a Abs. 4 lit c BNO aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung BNO (§ 3a Abs. 4 lit c)</p>

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 Gewerbstrasse, 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.

Eine Unterteilung der Sektoren in mehrere Teilgestaltungspläne ist für die vorgesehene gesamtheitliche Entwicklung nicht dienlich. BNO wird mit einem entsprechenden Verbot ergänzt.

Ergänzung § 3a Abs. 1 BNO zu diskutieren

► 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.

BNO wird ergänzt

Ergänzung § 3a Abs. 4 lit. c BNO zu diskutieren

► Es wird empfohlen, in Ergänzung zu § 45 BNO auch gedeckte Gemeinschaftsräume pro Sektor einzufordern (siehe Protokoll vom 17. August 2022).

BNO wird ergänzt

§ 3a Abs. 4 lit. g BNO wird um folgende Festlegung ergänzt:

			[...] g) <u>gemeinsame und gut zugängliche Gemeinschaftsräume</u> [...]	
10	<p>Freiraum- und Erschliessungskonzept</p> <p>Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume innerhalb der Wohnüberbauung sind für die künftige Siedlungsqualität von zentraler Bedeutung. Im ERP wurden die zu realisierenden Freiraumelemente (Freiraumband, Gewerbstrasse mit Vorzonen und Plätzen, Freiraum Erschliessungswege, öffentlich zugängliche Freiraumverbindung mit Freiräumen Baubereich) aufgezeigt und beschrieben.</p> <p>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.</p> <p>Die bestehende Gewerbstrasse 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.</p> <p>► 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.</p>	Es erfolgt eine Festlegung des Nutzungsangebots pro Nutzergruppe und der Nutzungsqualität für die Teilgestaltungspläne (nicht aber für den Rahmengestaltungsplan) in § 3a Abs. 4 BNO	Ergänzung § 3a 4 lit. b BNO [...] b) ökologisch und gestalterisch hochwertige Frei- und Aussenräume, <u>die den Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzungsgruppen sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen</u> , sowie verbindliche Baumstandorte für grosskronige Bäume; [...]	
11	<p>Klimangepasste Siedlungsentwicklung</p> <p>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.</p> <p>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</p>	Im Rahmen des Richtprojekts Erschliessung und Freiraum, welches parallel zur vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung erarbeitet wird und dem nachfolgenden Rahmengestaltungsplan als Grundlage dient, wurde eine Mikroklimateanalyse bei der GEOPartner 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 Bebauungsstruktur die Kaltluftströme nicht massgeblich behindert werden.	Zudem wird mit der vorliegenden Teiländerung eine Umnutzung zu einem gemischt genutztes Areal angestrebt, welches sich durch	Mit der Erarbeitung der Mikroklimateanalyse von GEOPartner AG wird dem Antrag bereits entprochen Mit der definierten Zielsetzung in § 3a Abs. 3 lit. d wird zudem vorgeschrieben, dass mit dem Rahmengestaltungsplan eine klimagerechte Siedlungsentwicklung aufgezeigt werden müssen. Die oben genannte Klimateanalyse dient als Grundlage des nachfolgenden Rahmengestaltungsplans.

	<p>Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.</p> <p>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.</p> <p>Der Planungssperimeter 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 Planungssperimeter 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 Planungssperimeter 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).</p> <p>► Es wird empfohlen für beide Planungsstufen (Rahmgestaltungplanung und insbesondere für die Teilgestaltungspläne) die Ausrichtung auf die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung explizit einzufordern. Die Bestimmungen sind entsprechend zu präzisieren.</p>	<p>einen hohen Grünanteil auszeichnet. Mit einer grossflächigen Freiraumzäsur im Osten des Areals sowie den siedlungsinternen Freiräumen ist eine grossflächige Entsiegelung des Areals geplant.</p> <p>Aufgrund der oben genannten Grundlage kann eine Festlegung zur hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in § 3a Abs. 3 und 4 BNO aufgenommen werden, da wir diesen bereits entsprechen.</p>	<p>Auch mit Umsetzung der Teilgestaltungspläne wird eine ökologisch hochwertig und klimaangepasste Entwicklung eingefordert (siehe § 3a Abs. 4 lit b bis e)</p>
<p>12</p>	<p>3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr</p> <p>An verschiedenen Stellen des Planungsberichts werden die verkehrsbezogenen Themen grundsätzlich zweckmässig dargelegt.</p> <p>► Es wird empfohlen, die verkehrsbezogenen Themen im Planungsbericht unter dem Titel Abstimmung von Siedlung und Verkehr abzuhandeln (§ 4 Abs. 2 BauV).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wie bereits geschrieben wird, werden die verkehrsbezogenen Themen im Planungsbericht beschrieben. Aus diesem Grund wird auf ein separates Kapitel «Abstimmung von Siedlung und Verkehr» verzichtet.</p>
<p>13</p>	<p>3.4.2 Umweltschutz - Lärm</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Übernahme des Formulierungsvorschlags in § 3a Abs. 3 lit. f BNO</p>	<p>Anpassung § 3a Abs. 3 lit. f BNO</p> <p>[...]</p> <p>f) die erforderlichen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die entsprechenden Vorgaben für die Teilgestaltungspläne</p> <p>[...]</p>

Teiländerung Nutzungsplanung «Gewerbstrasse» | Abschliessender Vorprüfungsbericht

	<p>BNO sind auf der Stufe des Rahmgestaltungsplans 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.</p> <p>► 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:</p> <p>f) die erforderlichen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die entsprechenden Vorgaben für die Teilgestaltungspläne</p>		
14	<p>3.5.1 Abgrenzung Grundordnung und Anforderungen an Gestaltungsplan</p> <p>Aktuell ist nicht klar, was als Zonenvorschrift für die Wohn- und Arbeitszone "Gewerbstrasse" 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.</p> <p>► 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.</p>	<p>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 Bauzonen-tabelle 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.</p>	<p>Teilweise Anpassung § 3a und 6 BNO</p>
15	<p>3.5.2 Bestimmungen</p> <p>§ 3a Abs. 3 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.</p> <p>§ 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).</p>	<p>Alle Änderungsvorschläge werden übernommen</p>	<p>Anpassung §3a Abs. 3 Lit. d</p> <p>Anpassung §3a Abs. 4 Lit. d</p> <p>Anpassung § 11a Abs. 3 zu diskutieren.</p> <p>Streichung § 3a Abs. 3 lit. g</p> <p>Streichung § 3a Abs. 4 lit. g</p> <p>Beibehalten von § 11a Abs. 3</p> <p>Streichung § 11a Abs. 6 BNO</p>

Lit. g: Es handelt sich vorliegend um eine nicht abschliessende Aufzählung ("insbesondere"). Lit. g ist daher nicht erforderlich und zu streichen.

§ 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 Rahmgestaltungsplan 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.

16	3.6 Verschiedenes	Werden entsprechend angepasst	Werden entsprechend angepasst
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.			
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			

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11