

Rahmen abstecken für «Riverside»

In Kleindöttingen soll ein neues Quartier entstehen. Im «Grossacher» könnten in Zukunft bis zu 875 zusätzliche Einwohner leben und bis zu 500 Menschen arbeiten. Jetzt sollen die dafür nötigen, verbindlichen Leitplanken verankert werden.

BÖTTSTEIN (tf) – Länger als eine Dreiviertelstunde dauert er nicht, der Besuch im Gemeindehaus in Kleindöttingen. Kurz anknöpfen beim Schalter der Kanzlei, das Stichwort «Entwicklungszone Grossacher» nennen und die Unterlagen zur Teiländerung des Zonenplans und der BNO (Bau- und Nutzungsordnung) verlangen. Man erhält dann ein zwei Zentimeter dickes Mäppchen, das kompakt und auf den Punkt gebracht, alles enthält, was es zur Einschätzung der Lage braucht.

Da ist die städtebauliche Studie, die im Oktober 2017 zur «Entwicklungszone Grossacher» erarbeitet wurde, der Entwicklungsrichtplan (ERP) zum genannten Gebiet, der Ende November 2017 durch den Böttsteiner Gemeinderat genehmigt wurde – und somit behördenverbindlich ist. Ebenfalls im Mäppchen liegen die Dokumente, um die es bei der aktuellen öffentlichen Auflage eigentlich geht: Das wären der Anfang November 2018 verabschiedete Planungsbericht zur Teiländerung der Nutzungsplanung, der revidierte Bauzonenplan und die neue Bau- und Nutzungsordnung im Wortlaut, mit all jenen rot markierten Stellen, die geändert werden sollen. Gewissermassen «umrahmt» wird das gesamte Dossier schliesslich durch den sogenannten «Vorprüfungsbericht» des Kantons, in dem das zuständige Departement Bau, Verkehr und Umwelt Stellung bezieht zur geplanten Teiländerung der Nutzungsplanung.

Die Leitplanken definieren

Grundsätzlich sind in der BNO und im Bauzonenplan einer Gemeinde die Rahmenbedingungen verankert, nach denen eine Parzelle oder ein Gebiet entwickelt werden darf. Bereits mit der Böttsteiner Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2014 wurde das Gebiet «Grossacher» zur Spezialzone, respektive zur «Entwicklungszone Grossacher». Dort gelten andere Regeln als beispielsweise in den direkt anliegenden Arbeitszonen, Wohnzonen W3 und den Wohn- und Arbeitszonen W2 und W3. Mit den fortschreitenden Planungen für das Gebiet «Grossacher» – das grösstenteils im Besitz der Holcim Schweiz AG und der Hiag Schweiz AG steht – zeichnete sich in den vergangenen Jahren zunehmend ab, dass zur «Entwicklungszone Grossacher» weitere Planungshilfen und Präzisierungen in der Nutzungsplanung notwendig sind. Und so wurde neben der Erarbeitung des bereits genannten kommunalen ERP für das Gebiet eine neuerliche

Anpassung der BNO und des Bauzonenplans in Angriff genommen.

Areal mit Potenzial, Areal als «Brücke»

Was jetzt als Ergebnis in der geänderten BNO steht? Kurz gesagt: Sehr viel. Sehr viel Spannendes. Besonders im Fokus stand der bestehende Paragraph 13 der BNO, der ganz konkret die Richtlinien für die «Entwicklungszone Grossacher» definiert. Die bestehenden Absätze wurden zum Teil ergänzt. So ist neu explizit ausgeführt, dass zwar mässig störendes Gewerbe erlaubt ist, aber Tankstellen und Tankstellenshops nicht zulässig sind im «Grossacher». Auch dürfen im Gebiet keine neuen offenen Lagerflächen geschaffen werden. Und: Der Wohnanteil im Gebiet, der vorher mit einer Spannweite von 30 bis 70 Prozent angegeben wurde, liegt neu bei 40 bis 80 Prozent (im Verhältnis zu den Gewerbeflächen).

Beachtenswert ist, dass der Paragraph 13, der vorher vier Absätze hatte, neu 15 Absätze hat. Der Paragraph 13a wurde komplett neu geschaffen. Zusammen grenzen die Abschnitte den Spielraum für die Entwicklung des Gebiets, den die Eigentümer der Parzellen im «Grossacher» haben, präziser ein. Wer im «Grossacher» in Zukunft ein Projekt realisieren will, hatte sich an viele Regeln zu halten. So müssen neu, bevor gebaut wird, Teilgestaltungspläne, Freiraum-, Mobilitäts- und Erschliessungskonzepte vorliegen. Es dürfen zwar, anders als nach alter BNO, Gebäude mit bis zu 28 Meter Höhe umgesetzt werden, dies aber nur in einem genau eingekreisten Perimeter und nur, wenn parallel dazu ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird.

Ein besonderer Fokus der neuen Absätze lag auf dem sensiblen Umgang mit dem Stauseedekretsgebiet, das in direkter Nachbarschaft zur «Entwicklungszone» liegt. Es sollen sanfte Übergänge geschaffen werden vom Naherholungsgebiet und Schutzgebiet von internationaler Bedeutung hin zur Arbeitszone auf der anderen Seite der «Entwicklungszone Grossacher». Mindestens zehn Prozent der Zonenfläche sind nach neuer BNO beispielsweise als Grünfläche für ökologischen Ausgleich auszuweisen. Stichwort hierzu ist das Konzept der drei «grünen Finger», die im angedachten «Riverside Grossacher» dereinst umgesetzt werden sollen. Die Spezialzone hat so gesehen eine wichtige Brückenfunktion, die ebenfalls mit qualitätssichernden Verfahren garantiert werden soll.



Aktuell liegt die Teiländerung Nutzungsplanung «Entwicklungszone Grossacher» öffentlich auf.

Kleine Zonenbereinigung

Für die interessierte Bevölkerung werden die aufliegenden Dokumente nicht völlig neu sein. Sie lagen in praktisch identischer Form im Frühjahr 2018 schon einmal zur Mitwirkung öffentlich auf und auch eine Informationsveranstaltung wurde damals, im März 2018, zum Thema durchgeführt. Gegen 60 Personen nahmen seinerzeit an der Veranstaltung im Militäressaal der Mehrzweckhalle teil.

Jetzt allerdings geht es nicht mehr um die Mitwirkung, jetzt geht es um die ordentliche öffentliche Auflage zur Teiländerung des Nutzungsplans für die «Entwicklungszone Grossacher». Wer

mit dem eingeschlagenen Pfad des Gemeinderats nicht einverstanden ist, kann dies jetzt und noch bis zum 11. Februar zum Ausdruck bringen und eine allfällige Einsprache gut begründen.

Ebenfalls Inhalt der Auflage ist eine kleine Zonenanpassung. So soll eine Parzelle von 0,6 Hektaren Fläche von der heutigen Arbeitszone in die «Entwicklungszone Grossacher» umgezont werden. Letztere würde dann eine Fläche von 8,2 Hektaren umfassen. Mit der Umzonung wird die Zone eine rationellere Grundrissgeometrie erhalten, ausserdem ermöglicht sie die Sicherung einer erst langfristig freiwerdenden Freifläche.