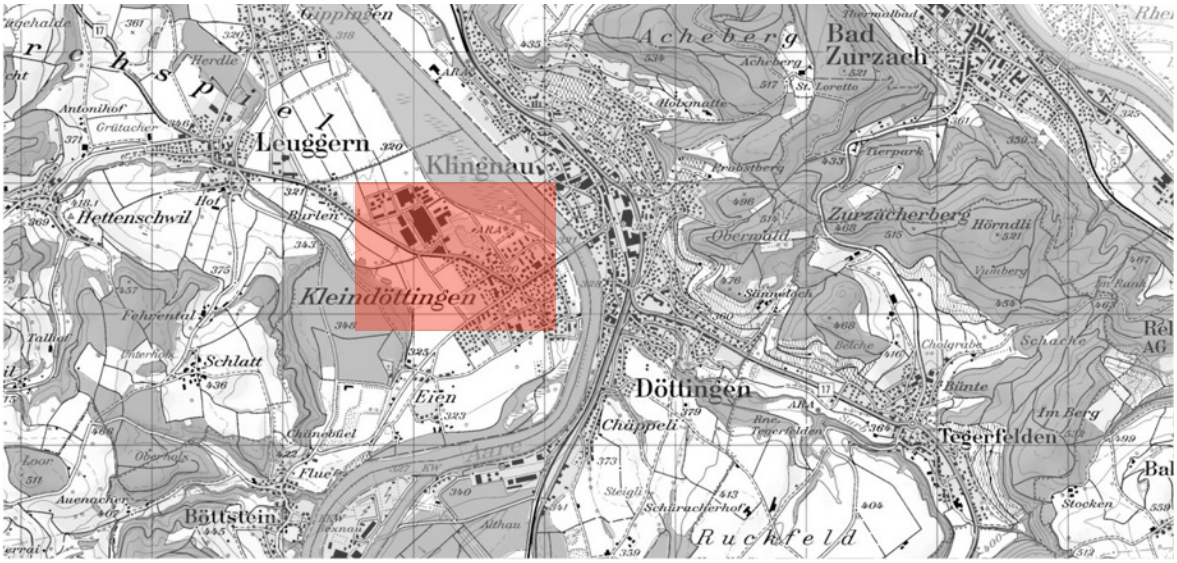
Kanton Aargau

Gemeinde Böttstein

Teiländerung Nutzungsplanung

Planungsbericht

gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV



Datum: 30.10.2019

Mitwirkungsbericht vom 10. September 2018

Fachliche Stellungnahme vom 16. März 2018

Vorprüfungsbericht vom: 26. November 2018

Öffentliche Auflage vom: 14. Januar bis 12. Februar 2019

sapartners

Auftraggeber

HIAG Immobilien Schweiz AG,
Holcim (Schweiz) AG

Begleitung

Lukas Fehr,
HIAG Immobilien Schweiz AG

Mario Engi,
Holcim (Schweiz) AG

Anton Keller,
Erbengemeinschaft Keller Johann

Patrick Gosteli,
Gemeindeammann Böttstein

Bruno Rigo,
Vizeammann Böttstein,
Leiter Hochbau und Planung

Alex Meier,
Gemeinderat Böttstein

Christian Burger,
Bauverwalter Böttstein

Jürg Frey,
Kreisplaner Kanton Aargau

Bearbeitung

sapartners
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
Tel.: 044 515 25 20
E-Mail: info@sapartners.ch

Thomas Kovári,
Dr. sc. ETH dipl. Arch. ETH/SIA

Nik Vögeli,
Dipl. Ing. HTL Raumplaner

Lea von Moos,
M.Sc. ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Angela Wiest,
M.Sc. ETH in Architektur

Inhalt

5 1 Ausgangslage, Planungsvorhaben und Ziele

7 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen
- 2.1 Übergeordnete Grundlagen
- 2.2 Kommunale Grundlagen
- 2.3 Städtebauliche Studie
- 2.4 Entwicklungsrichtplan

13 3 Zentrale Sachthemen
- 3.1 Siedlungsqualität
- 3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr
- 3.3 Umwelt und Naturgefahren
  - 3.3.1 Lärm
  - 3.3.2 Gewässer und Hochwasser
  - 3.3.3 Nicht betroffene Umweltbereiche

20 4 Erläuterungen zu einzelnen Planungsinhalten
- 4.1 Teiländerung Bauzonenplan
- 4.2 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

30 5 Interessenabwägung, Planbeständigkeit und weiterer Handlungsbedarf

32 6 Organisation und Beteiligte

33 7 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Anhang

Anhang 1: Grobabschätzung Einwohner und Arbeitsplätze

Anhang 2: Herleitung Anpassung Wohnanteil

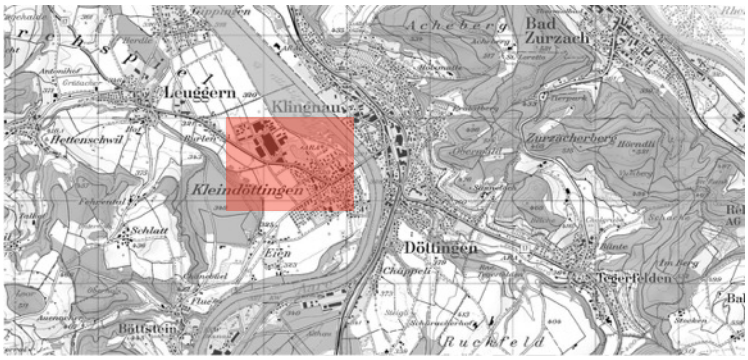
Anhang 3: Randschnitte und architektonische Lösungen Terrain

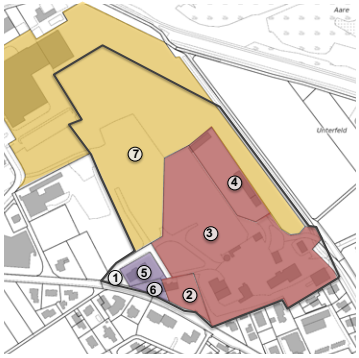
Anhang 4: Quantitativer Nachweis öffentliche Erschliessungs- und ökologische Ausgleichsflächen

1 Ausgangslage, Planungsvorhaben und Ziele

Ausgangslage und Planungsgegenstand

Die Entwicklungszone Grossacher in der Gemeinde Böttstein ist für die kommunale Entwicklung von strategischer Bedeutung. Einerseits birgt das heute überwiegend unbebaute Gebiet mit einer Grösse von knapp 8 ha, sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für den Ortsteil Kleindöttingen, ein enormes Potenzial für eine Siedlungsentwicklung an guter Lage. Diese Lage zwischen Siedlungs-, Industrie- und Dekretsgebiet bedarf einer umsichtigen und abgestimmten Planung und bietet gleichzeitig die Chance eines Seeanstosses der Gemeinde. An einer geordneten und qualitativen Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher besteht deshalb ein grosses kommunales Interesse.





Abbildungen
Verortung Planungsgebiet, Grundeigentümerstruktur, Quelle: AGIS (25.08.2017), Eigene Darstellung

Die Entwicklungszone Grossacher liegt im Ortsteil Kleindöttingen zwischen den Siedlungsgebieten Kleindöttingen und der Arbeitszone Grossacher, grenzt nördlich an das Dekretsgebiet des Klingnauer Stausees und südlich an die Hauptstrasse. Das Gebiet ist heute grösstenteils unüberbaut, wobei Teile davon als Kies- und Betonwerk der Holcim AG und andere Teile wiederum landwirtschaftlich genutzt werden. Das Areal ist im Besitz von drei privaten Grundeigentümern (vgl. Abbildung oben). Die kommunale Bau- und Nutzungsordnung bzw. der Bauzonenplan scheiden für die Entwicklungszone eine eigene Nutzungszone (Entwicklungszone Grossacher EZ) mit Gestaltungsplanpflicht aus. Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe.

Dank des direkten Bezugs zum überregional bekannten Erholungsgebiet Klingnauer Stausee, der Nachbarschaft zur Arbeitszone und der Nähe zum Paul Scherrer Institut besitzt die Entwicklungszone Grossacher eine herausragende Standortgunst sowohl für Wohnen als auch für Arbeiten. Die zukünftig vorgesehene Inwertsetzung des Dekretsgebiets und die Aufhebung der ARA könnten dem zusätzlich Rechnung tragen.

Mehrstufiger Planungsprozess

Die Gemeinde Böttstein hat in den letzten Jahren die Chance ergriffen, wichtige Grundlagen zur Sicherstellung einer hochwertigen und koordinierten Entwicklung auf der Entwicklungszone Grossacher zu schaffen. In einer ersten Phase wurde in einem Workshop-Verfahren mit dem Gesamtgemeinderat die Bedeutung des Gebiets für die Gemeindeentwicklung eruiert, die kommunalen Entwicklungsinteressen festgehalten und das weitere Vorgehen definiert. Eine zweite Phase initiierte daraufhin in Zusammenarbeit und unter Mitfinanzierung von Grundeigentümern und Kanton die städtebauliche Planung. Diese besteht aus einer Analyse (inkl. Bedürfnisanalyse der Eigentümer) mit Festlegung der Rahmenbedingungen, einer städtebaulichen Studie und einem Entwicklungsrichtplan (ERP). Basierend auf der Analyse und den festgelegten Rahmenbedingungen wurde 2016 bis 2017 die städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher erarbeitet. Diese zeigt die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete und qualitative Gebietsentwicklung auf. Die wichtigsten Eckwerte dieser Studie wurden anschliessend zur Sicherung einer koordinierten Entwicklung in einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan („Entwicklungszone Grossacher“) überführt. Parallel und koordiniert mit dem Entwicklungsrichtplan wurde die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung erarbeitet.

Planungsvorhaben

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden die wichtigsten Eckwerte der wünschenswerten Entwicklung in der Entwicklungszone Grossacher grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dies betrifft beispielsweise Änderungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich Nutzung, Wohnanteil, ökologischem Ausgleich, Fassadenhöhe und qualitätssichernden Verfahren. Zudem wird der Bauzonenplan angepasst (Umzonung einer ca. 0.6 ha grossen Fläche aus der Arbeitszone A/16 in die Entwicklungszone Grossacher (EZ), Ausscheidung von Bereichen für höhere Gebäude und Festlegung von Richtkoten für das massgebende Terrain).

Ziele

Mit dem Planungsvorhaben werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Grundeigentümerverbindliche Festlegung der wichtigsten Leitplanken der zukünftigen Entwicklung;
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der angestrebten, qualitativen Entwicklung;
- Herbeiführung von Rechtssicherheit für die nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren.

Bestandteile der Planungsvorlage

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung vom 30.10.2019 (verbindlich);
- Änderungsplan im Massstab 1:2’500 vom 30.10.2019 (verbindlich);
- Planungsbericht vom 30.10.2019 (erläuternd);
- Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher vom 04.10.2017 (erläuternd);
- Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ vom 06.10.2017 (erläuternd).

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die für das Planungsvorhaben relevanten übergeordneten (kantonalen und regionalen) und kommunalen Grundlagen dargelegt (Kapitel 2.1 und 2.2). Darüber hinaus bilden auch die im bisherigen Planungsprozess erarbeiteten Vorplanungen (insbesondere die städtebauliche Studie und der Entwicklungsrichtplan) wichtige Grundlagen für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung. Diese werden in den Kapiteln 2.3 und 2.4 kurz erläutert. Für ausführlichere Informationen sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Dokumente (vgl. Bestandteile der Planungsvorlage Kapitel 1) verwiesen.

2.1 Übergeordnete Grundlagen

Übergeordnete rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22.06.1979, aktuelle Fassung (in Kraft seit 01.01.2016);
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.06.2000, aktuelle Version (in Kraft seit 01.01.2016);
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01. 1993, aktuelle Version (Beschlussdatum: 20.09.2016, in Kraft seit 01.05.2017);
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011, aktuelle Version (Beschlussdatum: 29.10.2014, in Kraft seit 01.01.2015).

Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Böttstein liegt gemäss dem Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum, grenzt aber auch unmittelbar an eine ländliche Entwicklungsachse und das ländliche Zentrum Klingnau-Döttingen. Die Entwicklung ist hier gemäss Raumkonzept auf die spezifischen Potenziale auszurichten, die Funktion im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahrzunehmen und die Grundversorgung sicherzustellen (vgl. Richtplankapitel R 1).

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP)

Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.3) legt in Böttstein-Kleindöttingen einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit einem Schwerpunkt für produzierende und verarbeitende Nutzungen von regionaler Bedeutung fest. Die Standortgemeinde hat unter Beachtung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes Art, Ausmass und Lage der Nutzungen in der Nutzungsplanung festzulegen.

Dekretsgebiet Klingnauer Stausee

Die kantonale Richtplankarte setzt das Dekretsgebiet des Klingnauer Stausees (vgl. Abbildung unten, schwarz gepunktete Linie) fest. Die Entwicklungszone grenzt im Norden und Osten direkt an dieses Dekretsgebiet.

Das Planungsvorhaben betrifft keine räumlich nicht festgelegten Richtplanbeschlüsse.

Abbildung
Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte Kanton Aargau mit Planungsperimeter, Quelle: AGIS, Richtplankarte genehmigt vom Grossen Rat am 24.03.2015

mobilitätAARGAU

Die Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau (mobilitätAARGAU) basiert auf drei Stossrichtungen: Verkehrsangebot mit dem Raumkonzept abstimmen; Effiziente, sichere und nachhaltige Nutzung des Verkehrsangebots fördern; Verkehrsinfrastrukturen ökologisch und ökonomisch ausgewogen bauen, betreiben und erhalten. In ländlichen Entwicklungsräumen soll eine Basiserschliessung die gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sicherstellen. Dies soll durch die Kanalisierung des Verkehrs auf dem übergeordneten Strassennetz, die Bereitstellung eines Basisangebots im öffentlichen Verkehr und die Förderung einer kombinierten Mobilität erreicht werden.

Vision Zurzibiet

Der Ortsteil Kleindöttingen bildet gemäss der Vision Zurzibiet (ZurzibietRegio 2011) zusammen mit Klingnau und Döttingen das Regionalzentrum Unteres Aaretal. Im Unteren Aaretal liegt aufgrund der Erreichbarkeit und Dynamik der Schwerpunkt auf der Wirtschaft und Versorgung. Die Vision Zurzibiet verortet in Kleindöttingen darüber hinaus (basierend auf dem kantonalen Richtplan) einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt.

Potenzialkarte ZurzibietRegio

Gemäss der Potenzialkarte ZurzibietRegio (Schlussbericht vom 6.6.2016) ist das Gebiet Grossacher ein Potenzialgebiet für Wohnen und Arbeiten. Hinsichtlich der Wohnnutzung besteht ein regionales Interesse an einer Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums (vgl. Abschnitt oben) und zur Erreichung der kantonal vorgeschriebenen Mindestdichten. Die Region beurteilt das Gebiet als Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für ZurzibietRegio. Bezüglich der Arbeitsplatznutzung ist die Entwicklungszone Grossacher aus regionaler Sicht ein überkommunales Gewerbegebiet, welches als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum dienen könnte. Es besteht ein regionales Interesse an der Entwicklung und Umnutzung des Areals und ein Potenzial für eine Arbeitsplatzzone der 3. Dimension (im Sinne einer Stapelung von Arbeitsflächen).

Die Potenzialkarte ZurzibietRegio fördert eine aktive Entwicklungsplanung und stimmt die Entwicklung von Potenzialgebieten in den Gemeinden regional aufeinander ab. Sollte es einer weiterführenden regionalen Abstimmung bedürfen, kann parallel zur kantonalen Vorprüfung darüber hinaus eine regionale Stellungnahme eingeholt werden.

Fazit

Das Planungsvorhaben berücksichtig die überörtlichen und regionalen Planungen und Konzepte. Die Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher nutzt das vorhandene Potenzial für eine qualitative Siedlungsentwicklung an geeigneter Lage und berücksichtigt dabei angemessen die Nähe zum Dekretsgebiet.

2.2 Kommunale Grundlagen

Kommunale rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden kommunalen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Bauzonenplan Gemeinde Böttstein (genehmigt vom Regierungsrat am 16.09.2014);
- Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Böttstein (genehmigt durch den Regierungsrat am 16.09.2014).

Nutzungsplanung

Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und dem Bauzonenplan der Gemeinde Böttstein liegt das Planungsgebiet grösstenteils in der Entwicklungszone Grossacher (EZ) und der nordwestliche Teil in einer Arbeitszone A/16 (vgl. Abbildung unten). Die Entwicklungszone erlaubt eine Ausnutzung von 0.8 und eine maximale Fassadenhöhe von 12 Metern bei einer Lärmempfindlichkeitsstufe von III. Mit der Entwicklungszone soll eine intensive Arbeits- und Wohnnutzung mit einem Wohnanteil von minimal 30% und maximal 70% herbeigeführt werden (mässig störendes Gewerbe). In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen zulässig.

Der Bauzonenplan legt im östlichen Teil der Entwicklungszone eine geschützte Hecke (vgl. Abbildung unten) und in ostwestlicher Richtung eine Baumreihe (ungefähre Lage) fest. Darüber hinaus verortet der Bauzonenplan in Teilen der Entwicklungszone eine Hochwassergefahrenzone bzw. eine Restgefährdung und eine archäologische Fundstelle.

Der Zonencharakter ist für die vorgesehene Nutzung und Überbauung geeignet und wird mit dem vorliegenden Planungsvorhaben grundsätzlich beibehalten.

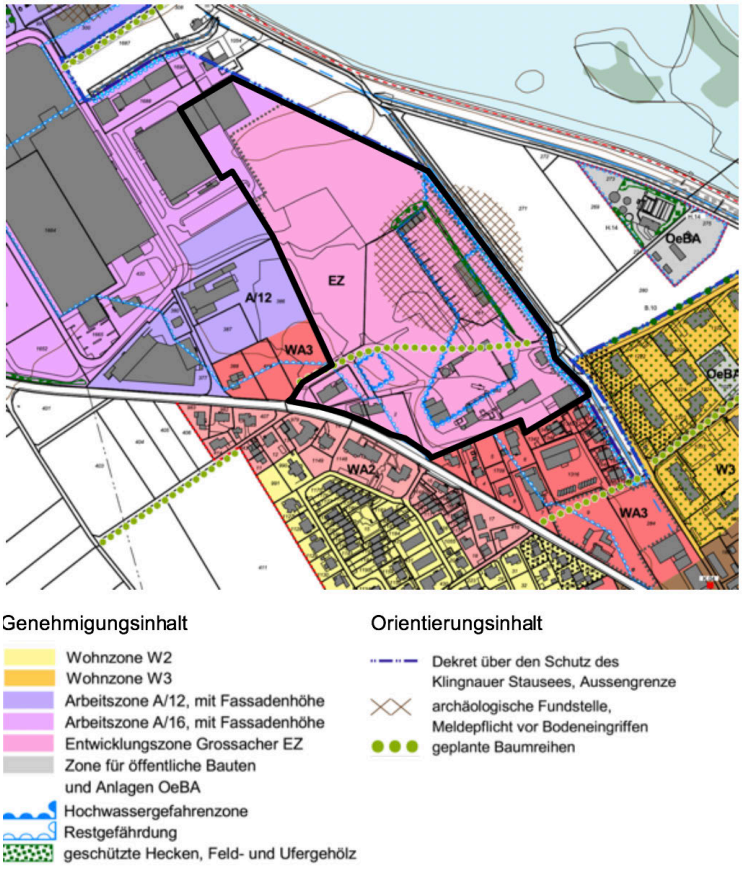


Abbildung
Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Perimeter Planungsgebiet, Quelle: Gemeinde Böttstein

Fazit

Die Planungsvorlage entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Für die Umsetzung der breit abgestützten Zukunftsvorstellungen in der Entwicklungszone Grossacher bedarf es einer teilweisen Änderung bzw. Ergänzung der kommunalen BNO sowie des Bauzonenplans, welche mit der vorliegenden Teiländerung vollzogen werden. Damit leistet das Planungsvorhaben einen wichtigen Beitrag an eine qualitative Gebiets- und Gemeindeentwicklung.

2.3 Städtebauliche Studie

Ziel

Im Rahmen der städtebaulichen Planung (vgl. mehrstufiger Planungsprozess Kapitel 1 und 6) wurde basierend auf der Analyse und den festgelegten Rahmenbedingungen eine städtebauliche Studie (Schlussbericht vom 04.10.2017) erarbeitet. Diese schaffte eine belastbare, langfristige planerische Grundlage für eine hochwertige und koordinierte Wohn-, Arbeits- und Freiraumentwicklung sowie für eine sorgfältige Integration einer zukünftigen Bebauung in den heterogenen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext.

Entwicklungskonzept

Die städtebauliche Studie eruierte für die zukünftige Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher folgende Schlüsselelemente:

- ein Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten und Freizeit / Erholung, wobei neuer Wohnraum vorwiegend an den attraktiven Lagen im Norden / Osten und neue Arbeitsplätze insbesondere angrenzend an das bestehende Industriegebiet im Westen entstehen sollen;
- ein übergeordnetes und zusammenhängendes Freiraum- und Erschliessungsgerüst mit attraktiven und gestalteten Freiräumen, Plätzen, Wegen, Grün- und Strassenräumen;
- eine bauliche Höhen- und Dichtestaffelung in Richtung des Dekretsgebiets mit unterschiedlichen Bebauungstypen für Wohnnutzungen;
- eine Trennung von Wohn- und Werkverkehr, eine überwiegend unterirdische Parkierung und ein attraktives Fuss- und Radwegnetz;
- eine Gliederung in etappier- und bebaubare sowie auf die Eigentümerstruktur, die Nutzung und die Vorgaben der BNO abgestimmte Teilgebiete.

Abbildung
Entwicklungskonzept städtebauliche Studie (vgl. Schlussbericht vom 04.10.2017),
Eigene Darstellung

2.4 Entwicklungsrichtplan

Ziel

Der Entwicklungsrichtplan legt die wichtigsten Eckwerte der städtebaulichen Studie zur Sicherstellung einer koordinierten Entwicklung behördenverbindlich fest (vgl. Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ vom 06.10.2017). Er enthält Grundsätze und Anweisungen zu den wichtigsten Sachthemen wie Städtebau und Nutzungen, Freiräume mit Uferpark, Verkehr und Erschliessung, Umwelt und Energie, Etappierung und Kommunikation. Darüber hinaus formuliert er örtliche Festsetzungen für die Entwicklung der einzelnen Teilgebiete.

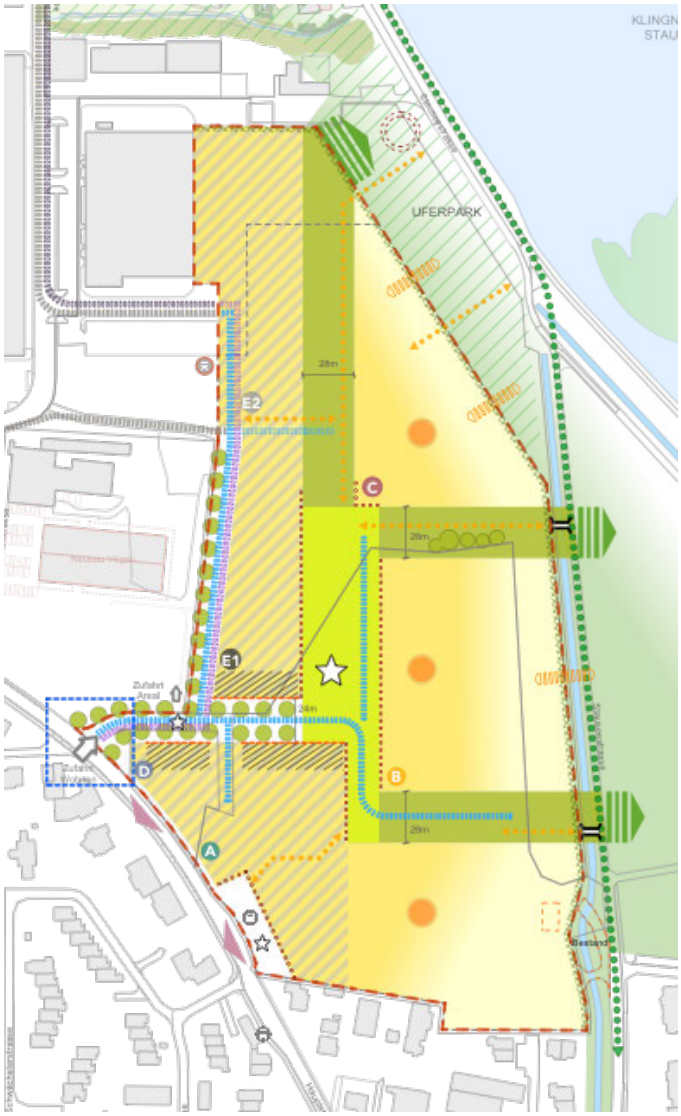


Abbildung
Entwicklungsrichtplan (vgl. Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ vom 06.10.2017), Eigene Darstellung

Zusammenwirken mit Nutzungsplanung

Der Entwicklungsrichtplan basiert wie die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung auf der städtebaulichen Studie (vgl. Kapitel 2.3). Seine behördenverbindlichen Inhalte dienen der Gemeinde als wichtige Grundlage für die spätere Beurteilung von Gestaltungsplänen. Im Gegensatz zum Entwicklungsrichtplan enthalten die BNO und der Bauzonenplan grundeigentümerverbindliche Regelungen. Die beiden Planungsinstrumente ergänzen sich entsprechend, sind inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt und deshalb integral zu betrachten. Dabei ist eine angemessene Flexibilität für die zukünftige Entwicklung sicherzustellen.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Siedlungsqualität

Das Planungsvorhaben leistet in Ergänzung zum Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der in der städtebaulichen Studie formulierten breit abgestützten, koordinierten Entwicklung. Die Gebietsentwicklung trägt damit massgeblich zu einer hochwertigen Siedlungs- und Gemeindeentwicklung bei.

Dekretsgebiet, Natur und Landschaft

Die Entwicklungszone Grossacher grenzt im Norden und Osten direkt an das Dekret des Klingnauer Stausees. Die Gebietsentwicklung hat dieser sensiblen Lage und dem landschaftlichen Kontext gebührend Rechnung zu tragen. Entsprechend soll in der Entwicklungszone Grossacher ein grosszügiger Frei- bzw. Grünflächenanteil umgesetzt werden. In der BNO soll deshalb festgesetzt werden, dass mindestens 10% der Zonenfläche als ökologische Ausgleichsflächen ausgestaltet werden. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsökologie und Artenvielfalt geleistet werden. Darüber hinaus soll im Falle einer Umsetzung in Teil-Gestaltungsplänen spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan ein Freiraumkonzept erarbeitet werden, welches die flächige Festlegung des übergeordneten Freiraumgerüsts (gemäss Entwicklungsrichtplan) vornimmt und eine abgestimmte Gestaltung (auch bei einer Etappierung) sicherstellt. Auf diese Weise können attraktive und gestaltete Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

Siedlungsrand

Neben der starken Durchgrünung des Areals kommt einem sanften Übergang vom Siedlungs- zum Dekretsgebiet eine besondere Bedeutung zu. Der Siedlungsrand soll durchlässig sowie sorgfältig und naturnah gestaltet sein. Die Teiländerung der BNO sieht dafür folgende Festlegungen vor:

- Beschränkung der Fassadenhöhe in der ersten Bautiefe ab dem Dekretsgebiet auf 7.5 m (analog einer Wohnzone W2);
- Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren für alle Teilgebiete mit Anstoss an das Dekretsgebiet (gemäss Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“);
- Geländeabsätze gegenüber dem Siedlungs- und Landschaftsgebiet (insbesondere dem Dekretsgebiet) sind möglichst zu vermeiden.

Terrain

Das Terrain im Planungsgebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung als Kies- und Betonwerk grösstenteils sehr uneben (mehrere Gruben) und weist Höhenversätze von bis zu 6 Metern auf. Mit der vorgesehenen Entwicklung sollen diese landschaftlichen Defizite behoben und eine der Lage des Gebiets angemessene Siedlungs-, Landschafts- und Wohnqualität geschaffen werden. Dazu bedarf es einem behutsamen und koordinierten Umgang mit dem Terrain für angemessen dimensionierte, platzierte und gestaltete Bauten, Freiräume und Geländeabsätze. Weil das ursprüngliche Terrain wegen fehlender Daten nicht rekonstruierbar ist und somit das massgebende Terrain (gemäss Ziff. 1.1 IVHB) nicht festgelegt werden kann, werden zur Sicherstellung eines angemessenen Umgangs mit dem Terrain in der kommunalen BNO drei abgestufte (mittlere) Richtkoten als massgebendes Terrain grundeigentümerverbindlich festgelegt (vgl. § 13, Abs. 9 und Kapitel 4.2).

Denkmalpflege, Schutzobjekte

Weder im Perimeter der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung noch in der näheren Umgebung befinden sich denkmalgeschützte Objekte.

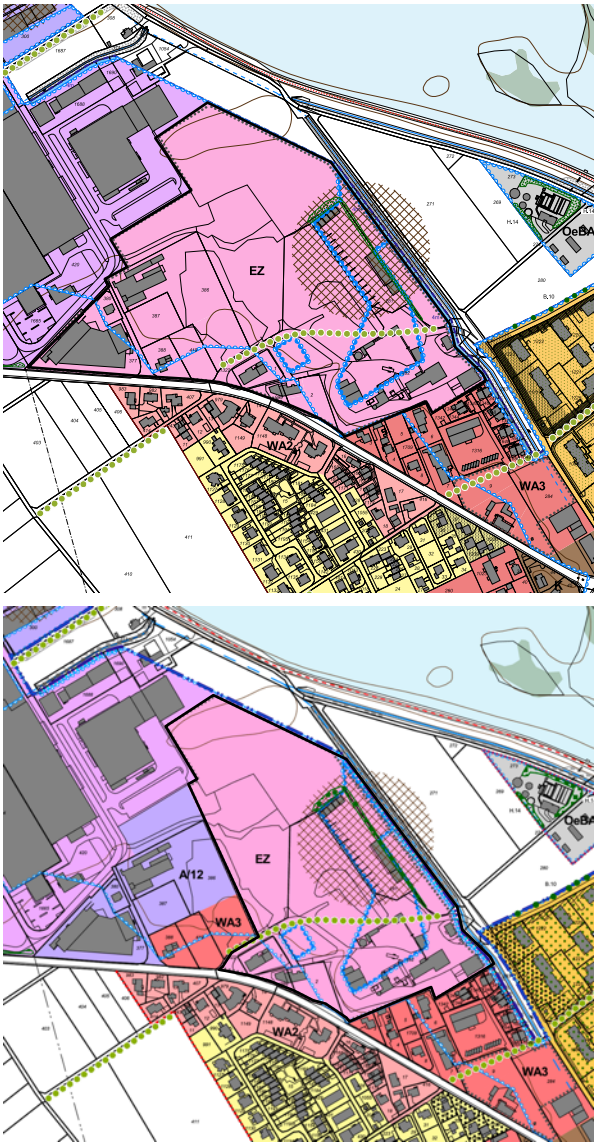
In der Entwicklungszone befinden sich gemäss BNO eine geschützte Hecke (vgl. Kapitel 2.2). Gemäss Aussage der Gemeinde darf bei gleichwertigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmassnahmen auf dem Areal von diesen Festlegungen abgewichen werden. Die vorgesehenen grosszügigen und attraktiven Grün- und Freiflächen in der Entwicklungszone (vgl. Kapitel 2.3, 2.4 und entsprechende Berichte) schaffen ideale Voraussetzungen für solche Massnahmen und tragen massgeblich zu einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität bei.

Kapazität der Bauzonen

Eine Gesamtbetrachtung der Kapazitäten der Bauzonen auf kommunaler Ebene wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2012/13) vorgenommen. Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben wird die Kapazität der Bauzonen für Einwohner und Arbeitsplätze (durch eine Perimetererweiterung der Entwicklungszone und die Anpassung der Nutzungsanteile) leicht erhöht. Basierend auf der städtebaulichen Studie Entwicklungszone Grossacher könnte im Planungsgebiet so Raum für ca. 700 - 900 Einwohner und rund 300 - 500 Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Anhang 1).

Die Nutzungsanteile für die Entwicklungszone Grossacher wurden im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung festgelegt. Zum Entwurfszeitpunkt umfasste der Perimeter der Entwicklungszone eine rund 2.8 ha grössere Fläche (vgl. Abbildung unten). In der genehmigten Fassung des Nutzungsplans wurde schliesslich die heutige Fläche von rund 7.6 ha (vgl. Abbildung unten) ausgeschieden, wobei die Nutzungsanteile diesem geänderten Perimeter nicht angepasst wurden.

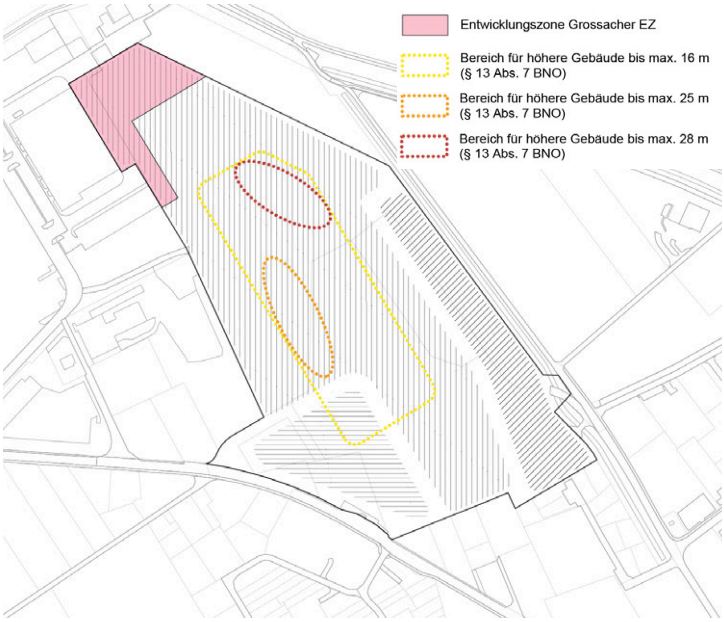
Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben wird die Abstimmung der Nutzungsanteile auf die Arealgrösse der Entwicklungszone vorgenommen. Dazu wird der Wohnanteil um 10% erhöht (vgl. § 13, Abs. 4 und Kapitel 4.2). Auch mit dieser Anpassung der Nutzungsanteile (und der Erweiterung des Perimeters im Norden um rund 0.6 ha, vgl. Kapitel 4.1) steht im Vergleich zum Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch ein rund 10% geringerer Anteil an realisierbarer Wohnnutzung zur Verfügung (vgl. Anhang 2).



Abbildungen
Perimeter Entwicklungszone Entwurf Bauzonenplan vom 1.10.2012 (oben) und genehmigter Bauzonenplan (unten),
Quelle: Gemeinde Böttstein

Schattenwurf

Mit der Überbauung der Entwicklungszone Grossacher darf der Schattenwurf der neuen Gebäude die Nachbargebäude bzw. -parzellen nicht übermässig beeinträchtigen (im Sinne der Anforderungen an den Gesundheitsschutz gemäss § 52 Abs. 2 BauG). Höhere Gebäude, wie sie in der Entwicklungszone örtlich begrenzt bis max. 16 m, 25m bzw. 28m möglich sind (vgl. § 13 Abs. 7 BNO und Ausschnitt Bauzonenplan unten), verursachen naturgemäss einen grösseren Schattenwurf. Dieser Schattenwurf kommt auf der nördlichen Seite der Gebäude zu liegen. Folglich sind aufgrund des festgelegten Bereichs für höhere Gebäude im Bauzonenplan Bereiche im Arealinnern der Entwicklungszone vom Schattenwurf betroffen. Gestützt auf einen Entscheid des DBVU lieg es „innerhalb der Dispositionsfreiheit des Privaten, (…) eine grössere Beschattung hinzunehmen“ (BVURA.16.574 vom 13.04.2017).



Abbildungen
Geänderter Bauzonenplan mit Bereichen für höhere Gebäude

Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung entstehen Planungsmehrwerte (z.B. Umzonung 0.6 ha von Arbeitszone A/16 in Entwicklungszone, Erhöhung Wohnanteil, Erhöhung Ausnützungsziffer). Diese können gemäss Art. 4 RPG und § 28a BauG ausgeglichen werden. Die Gemeinde Böttstein nimmt den Ausgleich mit den Grundeigentümern im Rahmen von privat-rechtlichen Verträgen vor. Diese sollen spätestens bis zur öffentlichen Auflage vorliegen.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Stand der Erschliessung

Die Entwicklungszone Grossacher gilt grösstenteils als langfristige Baugebietsreserve (vgl. Abbildung unten). Sie ist demnach heute unüberbaut, eignet sich aber für eine Überbauung innert 10 bis 15 Jahren. Voraussetzung für die Überbauung der Entwicklungszone ist die Baureife nach § 32 BauG bzw. die Erschliessung gemäss § 33 BauG. Baureife und Erschliessung sind vor der Überbauung des Gebiets bzw. des ersten Teil-Gestaltungsplangebiets sicherzustellen. Die Festlegung der Erschliessung erfolgt spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan. Eine Zufahrt zum südlichen Teil der Entwicklungszone ab der Hauptstrasse besteht bereits (heutige Zufahrt Kies- und Betonwerk).

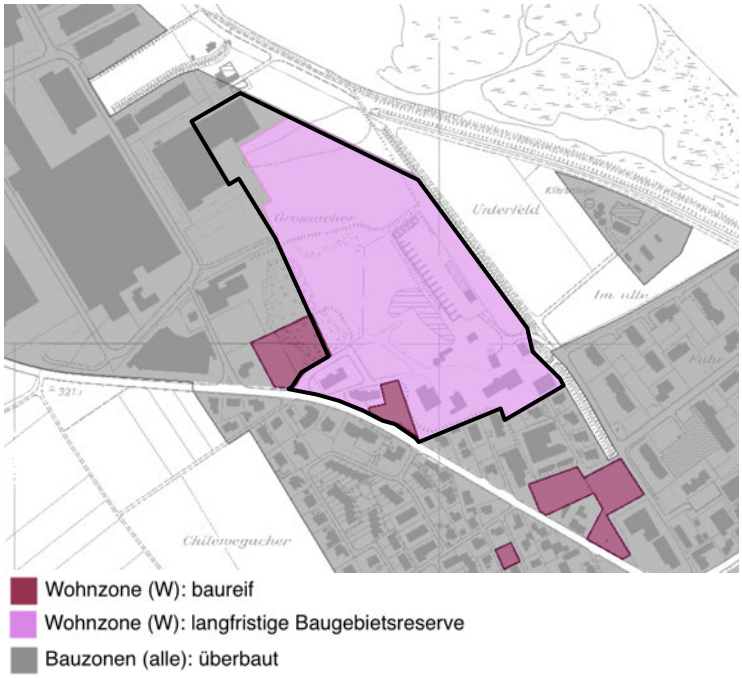


Abbildung
Stand der Erschliessung 2016 Kanton Aargau, Quelle: AGIS (11.08.2017)

Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) für die Wohnnutzung soll über die bestehende Zufahrt ab der Hauptstrasse und weiter über arealinterne Erschliessungsstrassen erfolgen. Der Industrie- und Gewerbeverkehr soll ab der Hauptstrasse über die Industriestrasse geführt werden.

Für den Fuss- und Radverkehr (FRV) wird ein zusammenhängendes, öffentliches Netz geschaffen. Dieses soll die Zugänglichkeit zum Gebiet erhöhen und innerhalb der Entwicklungszone kurze und sichere Verbindungen schaffen. Die Anbindung an die nationale Radroute 8 (entlang dem Seeufer) soll durch einen Fuss- und Radweg durch die Entwicklungszone und über Brücken über die Stauseestrasse (als neue Promenade für den Fuss- und Radverkehr) sichergestellt werden. Der Bahnhof Döttingen mit direkten Verbindungen nach Baden und Zürich ist auf bestehenden Fuss- und Radwegen in rund 1.5 km gut zu erreichen.

Die Entwicklungszone Grossacher liegt grösstenteils in einer öV-Güteklasse C, der nördliche Teil in einer öV-Güteklasse D (vgl. Abbildung unten). Mit der Bushaltestelle Kleindöttingen Schwächeler im Süden der Entwicklungszone ist das Planungsgebiet direkt an das Busnetz und über dasselbe auch an den Bahnhof Döttingen angeschlossen. Zukünftig wäre auch eine neue Linienführung durch die Entwicklungszone denkbar, wodurch sich die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) sowohl für Anwohnende als auch für Beschäftigte verbessern würde.

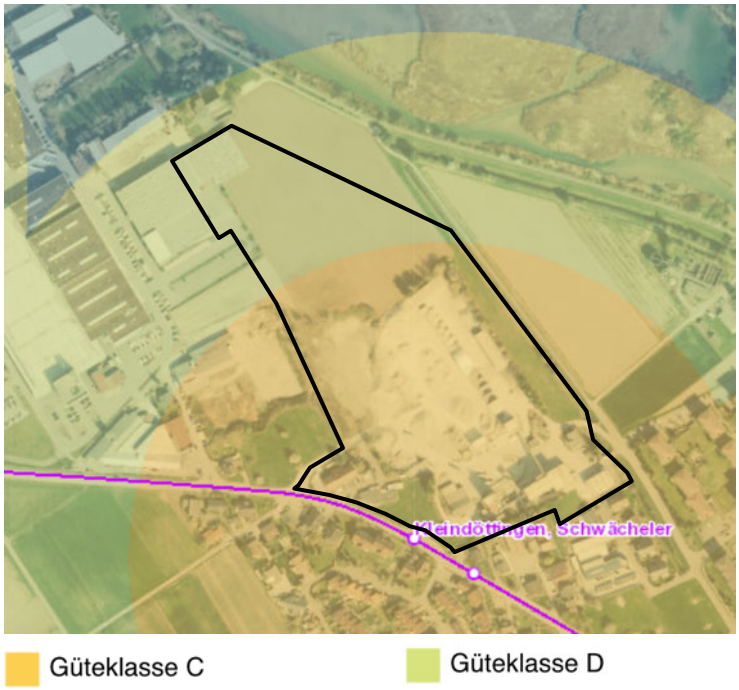


Abbildung
öV-Güteklassen Abteilung Verkehr Kanton Aargau,
Quelle: AGIS (21.09.2017)

Mehrverkehr und Parkraumbedarf

Mit der Gebietsentwicklung geht (unabhängig vom vorliegenden Planungsvorhaben) eine Verkehrszunahme und ein Anstieg des Parkplatzbedarfs einher, da das Gebiet heute grösstenteils unüberbaut ist. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung führt (durch eine Anpassung der Nutzungsanteile und des Perimeters der Entwicklungszone) lediglich zu einer geringfügigen Änderung von Verkehr und Parkraumbedarf.

3.3 Umwelt und Naturgefahren

3.3.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist gemäss § 7 BNO der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Diese Zuordnung sowie die Nutzung (Arbeits- und Wohnnutzung) wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung nicht verändert.

Das Planungsgebiet grenzt südlich an eine Kantonsstrasse (K285). Gemäss dem Strassenlärmkataster des Kantons Aargau (Abbildung unten) werden die Immissionsgrenzwerte an allen Messstellen in bzw. um das Planungsgebiet eingehalten. Trotzdem ist der Umgang mit der Strassenlärmbelastung in den nachgelagerten Verfahren (insbesondere im Gestaltungsplanverfahren) aufzuzeigen.

Abbildung
Auszug Strassenlärmkataster Kanton Aargau, Quelle: AGIS (11.08.2017)

3.3.2 Gewässer und Hochwasser

Entlang der östlichen Grenze der Entwicklungszone verläuft der Binnenkanal. Für diesen weist die kantonale Gefahrenkarte Hochwasser eine hohe bis mittlere Gefährdung, für das übrige Planungsgebiet teilweise eine geringe Gefährdung oder eine Restgefährdung aus (vgl. Abbildung unten). Der Umgang mit hochwassergefährdeten Gebieten ist in der kommunalen BNO (§ 28) geregelt. Demgemäss hat der Grundeigentümer im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat (§ 28 Abs. 2). Darüber hinaus enthält die BNO Vorgaben zum Bauen in der Hochwassergefahrenzone (§ 28 Abs. 3), zum Nachweis von Massnahmen in Gebieten mit einer Restgefährdung (§ 28 Abs. 4) und zur möglichen Einholung eines Fachgutachtens durch die Baubewilligungsbehörde (§ 28, Abs. 5).

Abbildung
Auszug Gefahrenkarte Hochwasser Kanton Aargau, Quelle: AGIS (25.08.2017)

Die Entwicklungszone Grossacher liegt gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich der Au.

3.3.3 Nicht betroffene Umweltbereiche

Umweltverträglichkeitsprüfung	Für das Planungsvorhaben (Gesamtplanung) besteht gemäss ersten Abklärungen mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Baubewilligungen) keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Dies obwohl auf dem Gesamtareal voraussichtlich mehr als 500 Parkplätze (Grenzwert für eine UVP gemäss UVPV Anhang 1) realisiert werden. Da die Entwicklung etappiert in Teilgebieten erfolgen soll und eine Gestaltungsplanpflicht besteht, wird im Rahmen des bzw. der Gestaltungsplanverfahren die Pflicht für eine UVP erneut beurteilt.
Massnahmenplan Luft	Die Entwicklungszone Grossacher liegt ausserhalb der Massnahmengebiete des kantonalen Massnahmenplans Luft.
Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Einflussbereichs von NIS-Emittenten.
Belasteter Standort	Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KBS) befindet sich in der Entwicklungszone kein belasteter Standort. Auf der angrenzenden Parzelle 386 (heute Vögeli Holzbau AG) befindet sich ein Ablagerungsstandort, der aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.
Weitere Naturgefahren	Für das Planungsgebiet sind keine weiteren Naturgefahren bekannt.
Landwirtschaft	Das Planungsvorhaben betrifft keine Landwirtschaftszonen.

4 Erläuterungen zu einzelnen Planungsinhalten

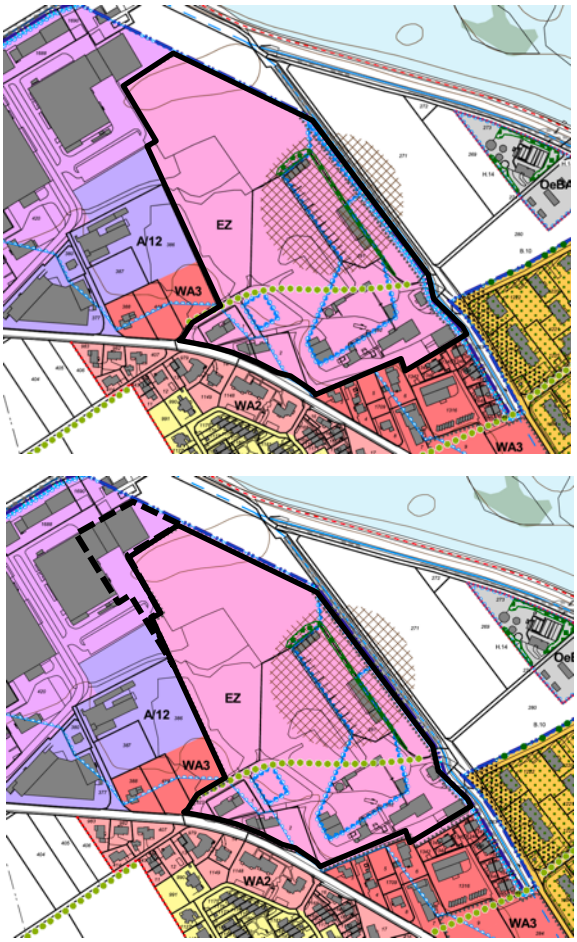
4.1 Teiländerung Bauzonenplan

Perimetererweiterung Entwicklungszone

Die Entwicklungszone Grossacher soll im Norden um eine Fläche von rund 0.6 ha erweitert werden (vgl. Abbildungen unten). Die Fläche liegt heute gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Arbeitszone A/16 und soll neu der Entwicklungszone Grossacher (EZ) zugeordnet werden. Die Perimetererweiterung bezweckt:

- die Sicherstellung eines kontrollierten und sorgfältigen baulichen Übergangs vom Siedlungsgebiet (insbesondere vom Arbeitsplatzgebiet) zum sensiblen Dekretsgebiet (inkl. BirdLife-Naturzentrum) im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens;
- die Umsetzung rationeller Grundrissgeometrien;
- den Einbezug einer langfristig freiwerdenden Fläche (mit Anstoss ans Dekretsgebiet und geplantem Abriss der bestehenden Halle) in eine qualitative Gesamtplanung.

Diese Perimetererweiterung wurde im Rahmen der städtebaulichen Studie von der Steuerungsgruppe begrüsst und sowohl der städtebaulichen Studie als auch dem Entwicklungsrichtplan zugrunde gelegt. Die Gesamtfläche der Entwicklungszone Grossacher erhöht sich durch die Umzonung dieser Fläche von rund 7.6 ha auf etwa 8.2 ha.



Abbildungen
Perimeter Entwicklungszone rechtskräftiger Bauzonenplan (oben) und Teiländerung (unten),
Quelle: Gemeinde Böttstein

Gemäss dem kantonalen Baugesetz (BauG) können Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen (z.B. durch Umzonung) in verwaltungsrechtlichen Verträgen mit den Grundeigentümern regeln (§ 28 Abs. 2).

Bereich für höhere Gebäude

In der Entwicklungszone Grossacher werden neu Bereiche für höhere Gebäude bis max. 16 m, 25m bzw. 28 m (gemäss § 13 Abs. 7 BNO, vgl. gelb, orange bzw. rot umrandete Bereiche im Ausschnitt des geänderten Bauzonenplans unten) festgelegt. Für die Abgrenzung der Gebiete waren folgende Kriterien massgebend:

- Mögliche Standorte und Verträglichkeit von höheren Gebäuden basierend auf dem Variantenstudium von Bebauungsstrukturen und Morphologien im Rahmen der städtebaulichen Studie Entwicklungszone Grossacher (04.10.2017);
- Abnehmende Gebäudehöhe und Dichte vom bestehenden Siedlungsgebiet in Richtung des Dekretsgebiets;
- Vermeidung von Schattenwurf auf Grundstücke / Gebäuden angrenzend an die Entwicklungszone im bestehenden Siedlungsgebiet.

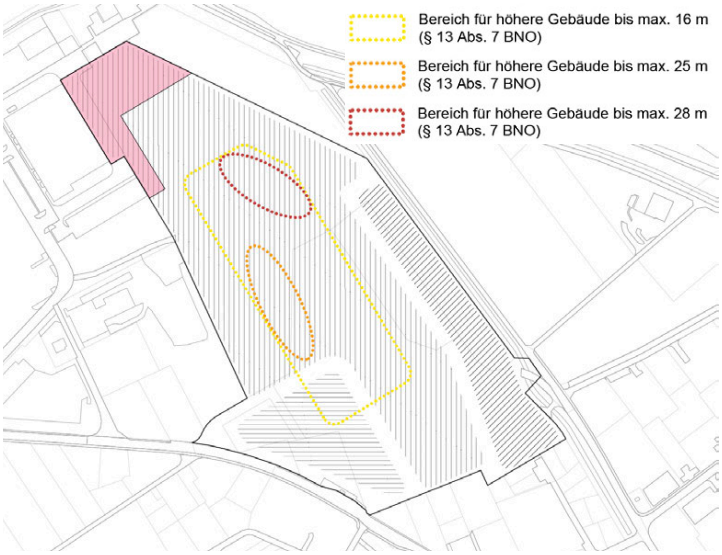
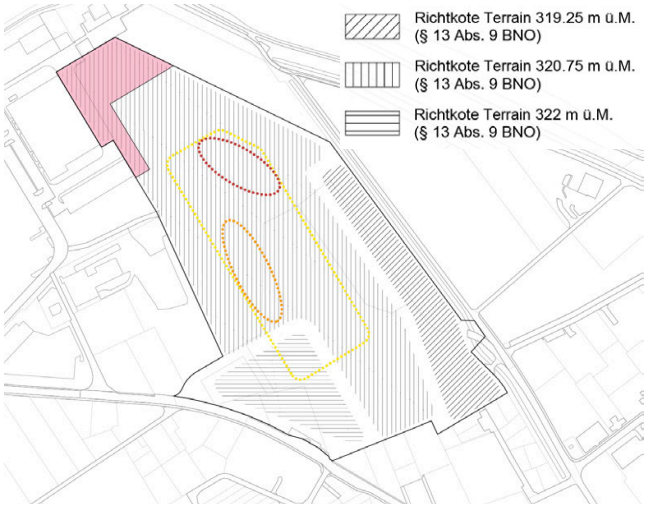


Abbildung
Geänderter Bauzonenplan mit Bereichen für höhere Gebäude

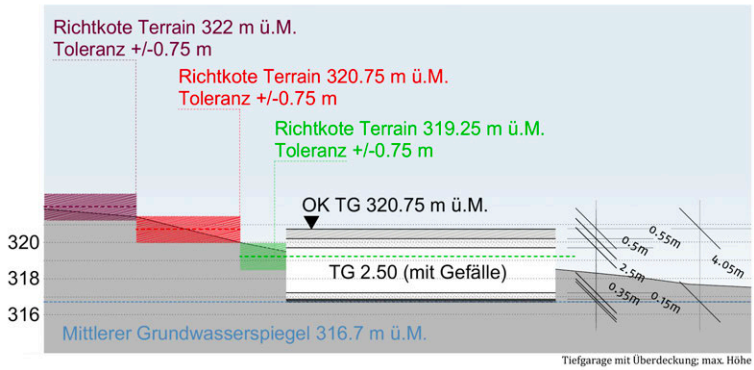
Richtkoten Terrain

Für den abgestimmten Umgang mit dem heute heterogenen Terrain besteht zur Sicherstellung einer qualitativen Gebietsentwicklung ein erhöhter Koordinationsbedarf (vgl. Kapitel 3.1 und 4.2). Weil das massgebende Terrain im Sinne des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs bzw. demjenigen der Umgebung (gemäss Ziff. 1.1 IVHB) nicht festgelegt werden kann, werden im Bauzonenplan drei abgestufte (mittlere) Richtkoten als massgebendes Terrain in jeweils unterschiedlichen Arealbereichen festgelegt. Diese befinden sich auf 319.25 m ü.M., 320.75 m ü.M. und 322 m ü.M. und haben in begründeten Fällen eine Abweichungstoleranz von jeweils +/- 0.75m (vgl. Abbildungen unten und Randschnitte in Anhang 3). Weiterführende Bestimmungen finden sich in § 13 Abs. 9 BNO (Kapitel 4.2).



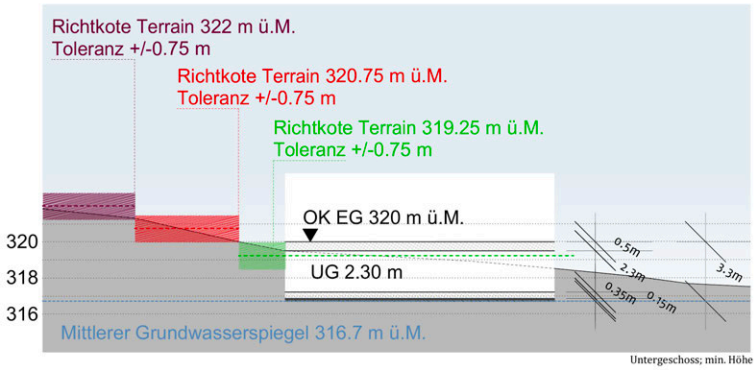
Abbildungen
Richtkoten Terrain (in geändertem Bauzonenplan und in Schnitten, vgl. auch Anhang 3)

Schemaschnitt maximal; Tiefgarage mit Überdeckung



Tiefgarage mit Überdeckung; max. Höhe

Schemaschnitt minimal; Untergeschoss



Untergeschoss; min. Höhe

Die Richtkoten wurden in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und dem Ingenieurbüro Urs Hauser AG unter Berücksichtigung von heutigem Terrain, Grundwasserspiegel, Machbarkeit Tiefgaragen / Unterkellerungen und Hochwasserschutz ermittelt. Mit den drei Richtkoten wird dem in der Höhe variierenden Geländeverlauf (Differenz bis 4.5 Meter) der Arealränder Rechnung getragen. Um die Flexibilität im Übergang von Terrain Areal und Terrain Umgebung sowie innerhalb des Terrains zwischen den drei Richtkoten zu gewährleisten, wird in begründeten Fällen eine Abweichungstoleranz von den mittleren Richtkoten von jeweils +/- 0.75 m zugelassen. Die Begründung zur Inanspruchnahme der Toleranz verhindert ungerechtfertigte Abweichungen (z.B. Erhöhungen) im Rahmen des Toleranzbereichs. Mit der Toleranz können beispielsweise sanft geneigte Terrainflächen, wie im ursprünglichen Terrain vor dem Kiesabbau, ermöglicht werden. An den Arealrändern entstehen zudem keine Höhenabsätze oder -kanten.

Mit der Richtkote auf 322 m.ü.M. soll ein ebener Übergang zur Kantonsstrasse sowie zum bestehenden Siedlungsgebiet im Süden der Entwicklungszone sichergestellt werden. Die mittlere und grossflächig angewendete Richtkote auf 320.75m ü.M. leitet sich vom mittleren Grundwasserspiegel und einem Normaufbau einer eingeschossigen Tiefgarage ab. Die Richtkote auf 319.25 m ü.M. trägt dem niedrigeren Geländeniveau am Übergang zum Dekretsgebiet Rechnung. Die Machbarkeit von Untergeschossen wurde anhand unterschiedlicher architektonischer Lösungsmöglichkeiten in Schnitten aufgezeigt aufgezeigt (vgl. Anhang 3). Für die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Richtkoten sowie zum Umfeld der Entwicklungszone wird bewusst auf eine präzise Abgrenzung der Richtkoten verzichtet. Dadurch soll ein angemessener Anordnungsspielraum für die Terraingestaltung der Übergangsbereiche sichergestellt werden.

4.2 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Nachfolgend werden einzelne Änderung der Bau- und Nutzungsordnung näher erläutert (vgl. separates Dokument Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung).

§ 3, Abs. 2

Neben den Wohn- und Arbeitsbereichen soll auch deren Erschliessung entflechtet werden. Durch die Entlastung der neuen Wohngebiete (insbesondere im Norden und Osten der Entwicklungszone) vom Werkverkehr können die Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Sicherheit massgeblich erhöht werden.

Die vorgelagerten Planungen (Städtebauliche Studie, Entwicklungsrichtplan) haben gezeigt, dass die Ausarbeitung von Teilgestaltungsplänen u.a. aufgrund der Grösse des Gebiets, der Etappierung, den unterschiedlichen Entwicklungshorizonten der Eigentümer und der Verträglichkeit für die Gemeinde sinnvoll ist. Darüber hinaus wurde ein Vorschlag für zweckmässig abgegrenzte Teilgebiete basierend auf Schnitt und Grösse, Eigentumsverhältnissen, Vorgaben der BNO und Nutzung vorgenommen. Mit dem Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher" wurde darüber hinaus die in der BNO geforderte Grundlage für Teil-Gestaltungspläne geschaffen.

§ 4, Abs. 1 und 2

Im Sinne der Harmonisierung der Instrumente und Begrifflichkeiten im Kanton Aargau wird mit der vorliegenden Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Begriff „Kommunaler Richtplan" durch den Begriff „Entwicklungsrichtplan" ersetzt (im Sinne des neuen *Planungswegweiser zur Planung der räumlichen Entwicklung* des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau).

§ 13, Abs. 2

Tankstellen und Tankstellenshops sollen in der Entwicklungszone ausgeschlossen werden. Darunter werden auch andere Shops mit langen Öffnungszeiten (z.B. Coop Pronto, Avec) verstanden. Mit dieser Nutzungspräzisierung soll ein wichtiger Beitrag zur Wohnqualität geleistet werden, da Fahrten am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen vermieden werden. Zudem sollen im Rahmen des noch zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts weitere Massnahmen zur Reduktion der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs festgelegt werden. Generell soll auch das Gewerbe in der Entwicklungszone nicht das Gewerbe im Ortszentrum konkurrenzieren.

Die Gemeinde strebt ein ausgeglichenes und flexibles Wohnraumangebot (z.B. bezüglich Typ, Grösse, Segment, Eigentumsform und Qualität) an. Dies soll bei der Entwicklung (durch Private) sichergestellt werden. Wünschenswert ist auch ein angemessener Anteil altersgerechter Wohnungen.

Die Nettoladenfläche darf in der gesamten Entwicklungszone Grossacher eine Grösse von 300m^2 nicht überschreiten.

§ 13, Abs. 4

Es soll eine dem Standort angemessene, qualitative Verdichtung (im Sinne des kantonalen Richtplans) angestrebt werden. Mit einem qualitätssichernden Verfahren ist deshalb eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bis 1.1 (inklusive aller Zuschläge sowie Dach- und Attikageschossen) zulässig. Als zielführende qualitätssichernde Verfahren werden beispielsweise Varianz- oder Konkurrenzverfahren mit mehreren interdisziplinär zusammengesetzten Teams (z.B. Architektur, Landschaft) betrachtet. Wünschenswert ist die Beteiligung mehrerer Architekten (auch innerhalb von Teilgebieten und bei der Umsetzung, z.B. durch Auftragsfolge) zur Förderung der Vielfalt von Siedlungsstruktur und Erscheinungsbild. Bei Gebieten, die vorwiegend gewerblich genutzt werden, können an das Verfahren andere bzw. reduzierte Anforderungen gestellt werden. Deren Festlegung zum gegebenen Zeitpunkt liegt im Ermessen des Gemeinderats.

Die unentgeltlich an die Gemeinde abzutretenden Flächen sind nicht Teil der massgebenden Grundstücksfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer. Die Grösse der an die Gemeinde abzutretende Erschliessungsfläche kann aufgrund der

städtebaulichen Studie präzisiert werden, weshalb der Anteil von 10% auf 8% gesenkt wird (vgl. Flächennachweis unten und quantitativer Nachweis in Anhang 4). So wird weiterhin sichergestellt, dass die wichtigsten Erschliessungsstrassen für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Radverkehr öffentlich zugänglich sind. Die Sicherstellung einer zeitgerechten Gebietserschliessung erfolgt durch den neuen § 13 Abs. 6 (vgl. entsprechender Absatz).

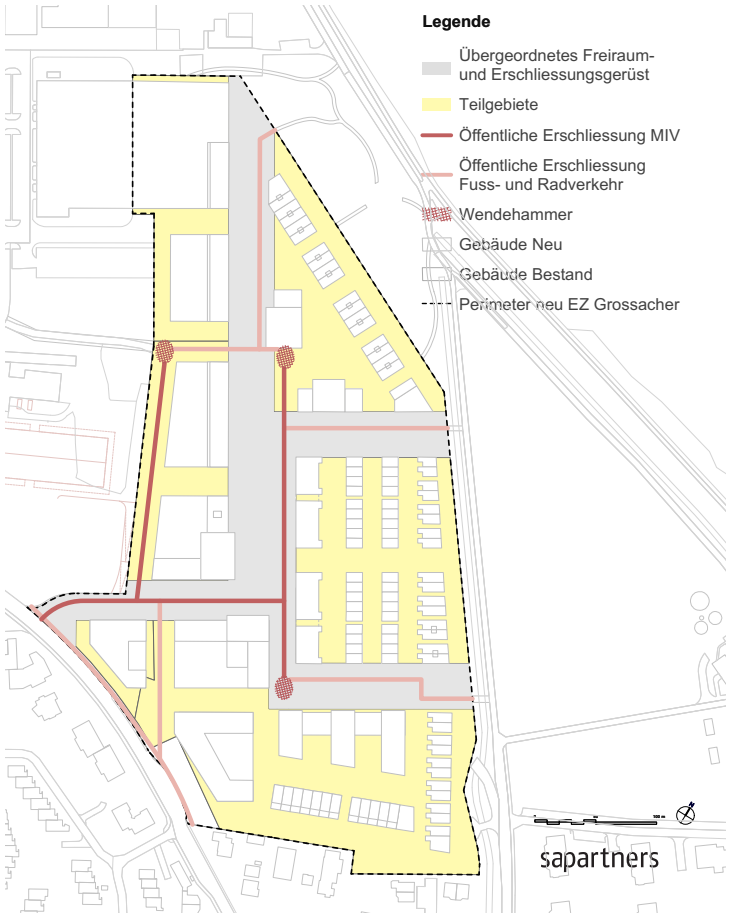


Abbildung
Öffentliche Erschliessungsflächen (basierend auf städtebaulicher Studie), Eigene Darstellung

Die Gemeinde erlässt den Grundeigentümern die Abtretung von mindestens 10% der Zonenfläche als öffentliche Freiräume. Stattdessen werden Anforderung an Fläche und Gestaltung der übergeordneten Freiräume in einem neuen Absatz formuliert (vgl. § 13, Abs. 5).

Basierend auf der wünschenswerten Entwicklung soll der zulässige Wohnanteil von 30-70% auf 40-80% angehoben werden. Diese Erhöhung ist zurückzuführen auf:

- den zum Zeitpunkt der Festlegung um knapp 3 ha grösseren Perimeter der Entwicklungszone Grossacher (mit entsprechend grösserer Menge Wohnen, vgl. Kapazität der Bauzonen in Kapitel 3.1);
- das bereits ausreichende Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen in der Gemeinde und die fehlende Nachfrage (heute z.T. Leerstände);
- die erhöhte Nachfrage nach qualitativem Wohnraum.

Auch mit der Erhöhung des Wohnanteils werden angemessen dimensionierte Flächen für Gewerbe und Industrie gesichert (vgl. Kapazität der Bauzonen in Kapitel 3.1).

§ 13, Abs. 5

Den Freiräumen kommt aufgrund der Nähe zum Dekretsgebiet eine besondere Bedeutung zu. Deshalb ist spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan ein übergeordnetes Freiraumkonzept zu erarbeiten, welches insbesondere die Fläche des Freiraumgerüsts (gemäss dem Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“) und die abgestimmte Gestaltung der massgebenden übergeordneten

Freiräume (auch bei einer etappierten Umsetzung) sicherstellt. Basierend auf den übergeordneten Festlegungen kann die Ausdehnung der Freiräume in der Gestaltungsplanung abschliessend grundeigentümerverbindlich festgelegt und Qualitätsanforderungen in den Sondernutzungsvorschriften formuliert werden.

Federführend bei der Erarbeitung des übergeordneten Freiraumkonzepts ist die Gemeinde als Planungsbehörde. Die Erarbeitung soll durch eine ausgewiesene Fachperson und zusammen mit den Grundeigentümern erfolgen. Die Form der Zusammenarbeit, die Verteilung der Arbeitsleistungen sowie die Finanzierung sind zum gegebenen Zeitpunkt festzulegen. Beispielsweise könnten auch die Grundeigentümer eine grössere Arbeitsleistung übernehmen und das Freiraumkonzept in Absprache mit dem Gemeinderat erarbeiten.

§ 13, Abs. 6

Die Entwicklungszone Grossacher ist heute nur teilweise erschlossen. Für die gesamte Entwicklungszone ist die Erschliessung und Anbindung an das übergeordnete Netz deshalb in einem übergeordneten Erschliessungskonzept aufzuzeigen und spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festzulegen (z.B. durch Gestaltungsplan, Landumlegung). Das Erschliessungskonzept mit Anschluss an die Kantonsstrasse soll frühzeitig mit dem Kanton (Abteilung Tiefbau) besprochen werden. Ebenso soll in diesem Rahmen eine allfällige Raumsicherung für eine alternative Linienführung des Busses durch die Entwicklungszone und gegebenenfalls eine Umgestaltung des Knotens an der Hauptstrasse (in Absprache mit dem Kanton) erfolgen.

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung wird zudem die Grundlage für die Erarbeitung eines übergeordneten Mobilitätskonzepts für die gesamte Entwicklungszone geschaffen. Dieses hat analog zur Erschliessung spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan vorzuliegen. Mit dem Mobilitätskonzept sollen die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt werden. Insbesondere aufgrund der Bedeutung, Lage und Grösse des Areals kommt diesen Anliegen eine tragende Rolle zu.

Federführend bei der Erarbeitung des übergeordneten Mobilitätskonzepts ist die Gemeinde als Planungsbehörde. Die Erarbeitung soll durch eine ausgewiesene Fachperson und zusammen mit den Grundeigentümern erfolgen. Die Form der Zusammenarbeit, die Verteilung der Arbeitsleistungen sowie die Finanzierung sind zum gegebenen Zeitpunkt festzulegen.

§ 13, Abs. 7

Mit der Herabsetzung der Fassadenhöhe in der 1. Bautiefe ab dem Dekretsgebiet auf 7.5 m (analog einer Wohnzone W2) soll ein sanfter Übergang zwischen dem Siedlungs- und dem Dekretsgebiet sichergestellt werden (vgl. erstes Referenzbild unten). Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens darf die zulässige Fassadenhöhe in dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet abschnittsweise bis max. 16 m und punktuell bis max. 25m bzw. 28 m erhöht werden. Die zulässigen Bereiche sowie die Höhendifferenzierung sind auf die städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher zurückzuführen. Im Unterschied zur städtebaulichen Studie ist die mögliche bauliche Obergrenze für höhere Gebäude im Bereich südwestlich des zentralen Grün- und Freiraums um ein Geschoss tiefer gehalten als im Bereich nordöstlich davon. Damit wird einem Antrag aus dem Mitwirkungsverfahren Rechnung getragen, der die Herabsetzung der Gebäudehöhe an erstgenannter Lage forderte (aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung). Das im Rahmen der städtebaulichen Studie vorgeschlagene Entwicklungskonzept funktioniert auch mit dieser Anpassung weiterhin.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind diese örtlich begrenzt festgelegten Fassadenhöhen (7.5 m, 16 m, 25 m, 28 m) als Gesamthöhen zu verstehen. Zusätzliche Voll- und Attikageschosse sind in der gesamten Entwicklungszone nicht mehr zulässig. Allfällige höhere Gebäude bis 25 m bzw. 28 m sind sorgfältig zu platzieren, angemessen in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext zu integrieren und in ihrer Anzahl (auf 1-3) zu beschränken (vgl. zweites Referenzbild unten). Mit diesen Festlegungen soll ein angemessener Spielraum für Bebauungsvorschläge (z.B. aus qualitätssichernden Verfahren) offengelassen werden.

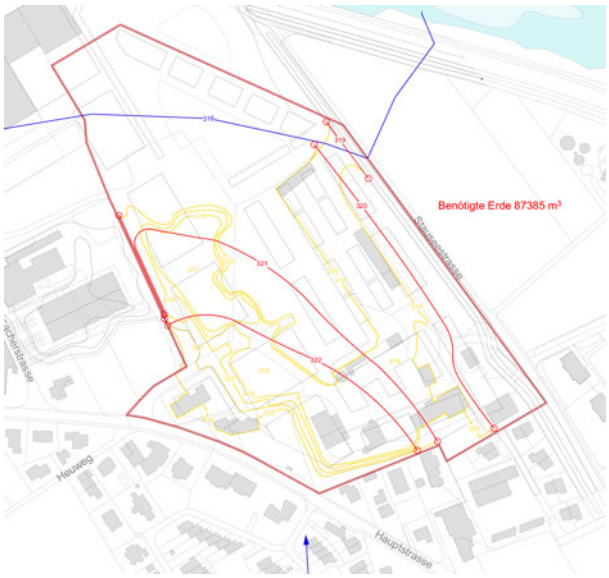
Abbildungen
Referenzbild Siedlungsrand (Sandfelsen Erlenbach, L. Selva) und höheres Haus an der Aare (Areal Zuchwil Riverside)

§ 13, Abs. 8

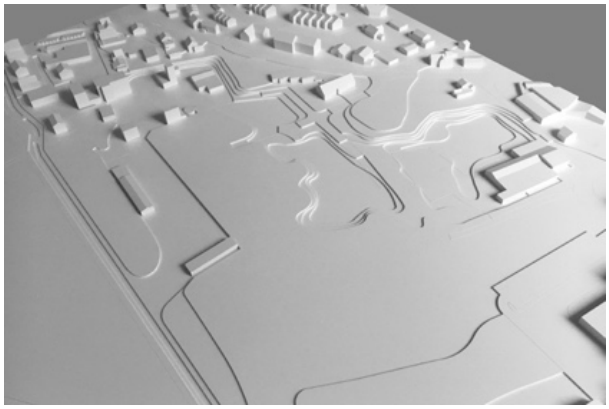
Für die direkt an das Dekretsgebiet angrenzenden Teilgebiete (gemäss Entwicklungsrichtplan, Kapitel 2.4) wird aufgrund der sensiblen Lage am Dekretsgebiet eine Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren festgelegt (vgl. Erläuterungen zu § 13, Abs. 4). Dieses ist dem Gestaltungsplanverfahren vorgelagert und bezweckt insbesondere eine hochwertige und auf das Dekretsgebiet abgestimmte Bebauung und dem landschaftlichen Kontext angemessene Aussenräume. Die Gemeinde und (bei Bedarf) der Kanton sind angemessen in das Verfahren miteinzubeziehen.

§ 13, Abs. 9

Das Terrain der Entwicklungszone Grossacher ist sehr uneben (mehrere Gruben) und weist grössere Höhenversätze auf (vgl. Abbildungen unten). Für die Wiederherstellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs wären Aufschüttungen nötig, welche jedoch nur mit kostspieligen Zusatzmassnahmen (z.B. Bodenverdichtung, Pfahlgründung) einen bebaubaren Untergrund herbeiführen würden. Zudem fehlen Daten zum ursprünglichen Terrain, weshalb dieses nicht bzw. nur basierend auf vagen Annahmen rekonstruiert werden könnte.



Abbildungen
Heutiges Terrain (gelbe Linien oben, Modell unten), Eigene Darstellung



Für den abgestimmten Umgang mit dem heterogenen Terrain besteht zur Sicherstellung einer qualitativen Gebietsentwicklung ein erhöhter Koordinationsbedarf. Weil das massgebende Terrain im Sinne des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs bzw. demjenigen der Umgebung (gemäss Ziff. 1.1 IVHB) nicht festgelegt werden kann, werden in der BNO drei mittlere Richtkoten für das Terrain festgelegt. Diese Koten entsprechen vermutlich weitgehend dem ursprünglich gewachsenen Terrain und bezwecken insbesondere:

- die Sicherstellung des Teilrückbaus des ehemaligen Abbaugebiets sowie der Schliessung der Geländemulden und Herrichtung für die Siedlungsentwicklung;
- die Förderung angemessen dimensionierter und attraktiv gestalteter Böschungen bzw. Geländeabsätzen, sowohl zwischen den einzelnen Teilgebieten innerhalb des Areals als auch zur Umgebung (insbesondere Dekretsgebiet);
- die Sicherstellung der Machbarkeit von (im Boden versenkten) Tiefgaragen im Sinne der bestmöglichen Nutzung der bestehenden Gruben für die Gebietsentwicklung;
- die Schaffung attraktiver Aussenräume;
- die Minimierung von Erdbewegungen.

In begründeten Fällen, beispielsweise für Entwässerung, Hochwasserschutz oder die Aussenraum- und Landschaftsgestaltung, kann eine Abweichungstoleranz von +/- 0.75m von den drei mittleren Richtkoten geltend gemacht werden.

Die Festlegung differenzierter Richtkoten für die einzelnen Teilgebiete soll im Rahmen der Gestaltungsplanung erfolgen. Dabei sind insbesondere das Grundwasser, die Hochwassergefahr, die Versorgungsinfrastrukturen (u.a. Abwasser) und der Übergang zum angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsgebiet (insbesondere Dekretsgebiet) zu berücksichtigen.

Sorgfältig bzw. naturnah gestaltete und freiräumlich und gestalterisch gut integrierte Geländeabsätze sollen die Aussenraumqualität im Siedlungsgebiet erhöhen und einen Bezug zum umliegenden Dekretsgebiet schaffen. Für einen sorgfältigen Übergang zwischen dem Dekretsgebiet und der Entwicklungszone sind Geländeversätze möglichst zu vermeiden. Aufschüttungen sind gemäss § 55 Abs. 2 BNO bis zu einer Höhe von 1.0m zulässig.

§ 13, Abs. 10

Die ökologischen Ausgleichsflächen sollen einen starken Bezug zum angrenzenden Dekretsgebiet und zum BirdLife-Naturzentrum schaffen und die Siedlungsökologie sowie die Artenvielfalt fördern. Zu den ökologischen Ausgleichsflächen gehören gemäss Art. 18b NHG beispielsweise Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen oder andere naturnahe und standortgemässe Vegetation. Auch Dachflächen können mit einer angemessenen Begrünung und Gestaltung als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden. Die nachfolgende Grafik zeigt beispielhaft eine mögliche Anordnung der geforderten 10% ökologischer Ausgleichsflächen (z.B. 5% im übergeordneten Freiraum- und Erschliessungsgerüst und 5% in den Teilgebieten inkl. Dachflächen) auf dem Areal auf (vgl. auch quantitativer Nachweis in Anhang 4). Eine vertiefte Betrachtung und Verortung soll im übergeordneten Freiraumkonzept bzw. im Gestaltungsplans erfolgen.

Aufgrund der Nähe zum Dekretsgebiet und dem Klingnauer Stausee gelten für die ökologischen Ausgleichsflächen und den Wasserhaushalt der Entwicklungszone (Versickerung, Retention etc.) erhöhte Anforderungen (z.B. naturnah, qualitativ).

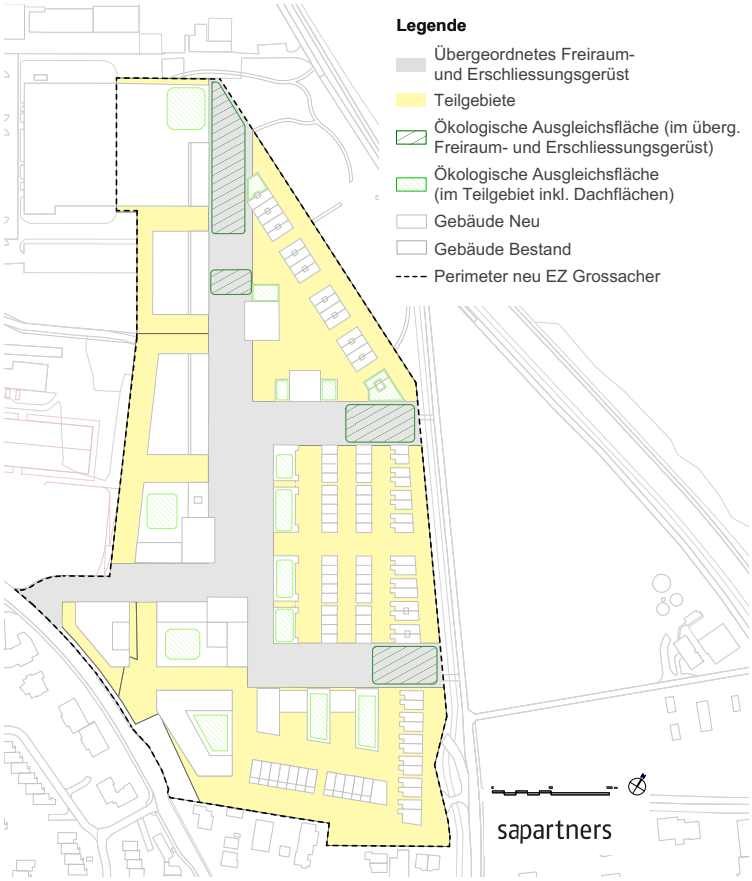


Abbildung
Beispielhafte Anordnung von 10% ökologischen Ausgleichsflächen (ausgehend vom Gesamtareal), Eigene Darstellung

§ 13, Abs. 11

Um einen grösseren Entwicklungsspielraum zu schaffen und eine rationale Bebauung des Areals zu ermöglichen, hat die Gemeinde eingewilligt, dass die geschützte Hecke in der Entwicklungszone (gemäss Bauzonenplan) mit gleichwertigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmassnahmen innerhalb des Areals umgelagert werden kann.

§ 13, Abs. 12

Die Einhaltung der in der BNO festgelegten Ausnützungsziffer und der Nutzungsanteile für das Gesamtareal ist auch bei der Entwicklung in Etappen bzw. Teilgebieten sicherzustellen. Zu diesem Zweck regelt der Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ in den örtlichen Festsetzungen die zulässige Ausnützungsziffer und die zulässigen Nutzungsanteile pro Teilgebiet. Um für die Entwicklung einen angemessenen Spielraum offen zu lassen, ist im gegenseitigen Einverständnis der Grundeigentümer ein Abtausch von Ausnützung oder Nutzungsanteilen zwischen den Teilgebieten möglich. Dieser Abtausch ist in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundeigentümern spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung zu regeln.

§ 13, Abs. 13

Der Gestaltungsplan dient der Gemeinde als wichtiges qualitätssicherndes Instrument. Mit dem Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ wurde eine wichtige Grundlage zur Beurteilung von Gestaltungsplänen geschaffen. Die Erarbeitung und Beurteilung der Gestaltungspläne hat aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde immer unter ihrem Beizug sowie unter Berücksichtigung des genannten Entwicklungsrichtplans zu erfolgen.

§ 13, Abs. 14

Die Fachbegleitung wird bedarfsgerecht durch den Gemeinderat eingesetzt, um im Gebiet Grossacher eine langfristige, koordinierte und qualitative Entwicklung sicherzustellen und die Interessen der Gemeinde zu wahren. Sie kann beispielsweise

die Gesamtentwicklung begleiten, Inputs zu wichtigen Meilensteinen geben (z.B. Mobilitäts- und Freiraumkonzept) sowie Bauprojekte beurteilen. Eine mögliche Fachbegleitung kann auch Teil des Beurteilungsgremiums der qualitätssichernden Verfahren sein. Die Fachexperten sollen durch den Gemeinderat bestimmt werden.

§ 13, Abs. 15 Die Etappierung, insbesondere der Wohnraumentwicklung, ist auf die kommunale Erschliessungs- und Infrastrukturplanung abzustimmen. Aus diesem Grund sind für die Entwicklung der Teilgebiete mit überwiegender Wohnnutzung (Teilgebiete A, B und C gemäss Entwicklungsrichtplan «Entwicklungszone Grossacher») mindestens drei Etappen sicherzustellen. Die Etappierung der Gewerbenutzungen kann nach Bedarf erfolgen.

§ 13a, Abs. 1 Der Entwicklungsrichtplan gilt als massgebende Grundlage für die nachfolgenden (Teil-)Gestaltungspläne insbesondere hinsichtlich:

- der Abgrenzung der Teilgestaltungsplangebiete;
- der Entwicklungsgrundsätze und Festlegungen für das Gesamtgebiet (Städtebau und Nutzung, Freiräume mit Uferpark, Verkehr und Erschliessung, Umwelt und Energie, Etappierung und Kommunikation);
- der Entwicklungsgrundsätze und Festlegungen für die einzelnen Teilgestaltungsplangebiete (inkl. Nutzungsanteile);
- den räumlichen und zeitlichen Abhängigkeiten.

Darüber hinaus dient der Entwicklungsrichtplan dem Gemeinderat auch als wichtige Beurteilungsgrundlage für die (Teil-)Gestaltungspläne.

§ 13a, Abs. 2 Die übergeordneten Zielsetzungen für das Gesamtgebiet werden in der Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt. Zugunsten der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit wird auf ergänzende Zielsetzungen zu den einzelnen Teilgestaltungsplangebieten verzichtet. Diese sind ausführlich im Entwicklungsrichtplan festgelegt, welcher aufgrund von § 13a Abs. 1 grundeigentümerverbindlich als Grundlage für die (Teil-)Gestaltungsplangebiete festgeschrieben wird.

5 Interessenabwägung, Planbeständigkeit und weiterer Handlungsbedarf

Interessenabwägung im Planungsprozess

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wurde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Diese wurde insbesondere durch den breit abgestützten Planungsprozess (auch bei den Vorplanungen, vgl. Kapitel 6) unter Mitwirkung von Gemeinde, Kanton, Grundeigentümern und Dritten (z.B. Vertreter BirdLife-Naturzentrum) sichergestellt.

Interessenabwägung Nutzungsanteile

Die Erhöhung des Wohnanteils von 70% auf 80% in einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) erschien anfangs nicht zielführend. Die Gemeinde Böttstein hat im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Entwicklungszone Grossacher mit 70% bereits einen hohen Wohnanteil festgelegt, welcher vom Kanton genehmigt wurde. Allerdings wurde die Zonenfläche nach Genehmigung durch den Kanton auf Wunsch von betroffenen Grundeigentümern zugunsten der Arbeitszone um ca. 3 ha verkleinert, ohne den Wohnanteil anzupassen. Die Gesamtmenge an Wohnen wurde also gegenüber dem bewilligten Stand deutlich reduziert. Die Erhöhung des Wohnanteils trägt nun dieser Verkleinerung der Zonenfläche Rechnung. Im Planungsprozess wurde nachgewiesen, dass die für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Fläche mit dem vorliegenden Planungsvorhaben immer noch unter der im Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ursprünglich angedachten Fläche liegt (vgl. Kapazität der Bauzonen Kapitel 3.1 und Anhang 2).

Um dem Wunsch der Gemeinde nach hochwertiger Wohnnutzung mit Quartiercharakter am Dekretsgebiet sowie einer sorgfältigen landschaftlichen Integration an der Stauseelandschaft nachzukommen, ist die Erhöhung des Wohnanteils gemäss städtebaulicher Studie eine Voraussetzung. Die Erhöhung verhindert die Fragmentierung des Areals mit grobkörnigen Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden zur Stauseelandschaft hin und schafft ausgewogene und etappierbare Wohnquartiere an landschaftlich hochwertiger Lage.

Interessenabwägung Höhere Häuser

Die Nähe zum Dekretsgebiet einerseits und zur Industriezone andererseits bedarf einer sorgfältigen Verteilung und Gliederung der Bauten im wechselseitigen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext. Mit einer grossen Spannbreite an Bautypen innerhalb des Areals (vgl. Kapitel 2.3) kann angemessen auf dieses kontrastreiche Umfeld reagiert werden. Dabei haben sich unter anderem höhere Häuser als zielführend erwiesen, nicht zuletzt da ihr kleiner Fussabdruck einen hohen Grün- und Freiflächenanteil zulässt (und damit der Nähe zum Dekretsgebiet angemessen Rechnung getragen werden kann). Darüber hinaus kann ein höheres Haus dem neuen Quartier im heterogenen Kontext eine angemessene Präsenz und Identität verschaffen und den Seeanstoss der Gemeinde akzentuieren.

Im Rahmen einer Vertiefung konnte hierzu eine Übersicht von Hochpunkten im überregionalen Kontext (vgl. städtebauliche Studie) aufzeigen, dass in der Umgebung bereits einige Hochpunkten bestehen und sich ein höheres Haus in der Entwicklungszone entsprechend einordnen würde. Die Realisierung eines höheren Hauses setzt (gemäss vorliegender Teiländerung der Nutzungsplanung) ein qualitätssicherndes Verfahren voraus, wodurch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie eine angemessene Berücksichtigung des Dekretsgebiets sichergestellt wird.

Interessenabwägung Dekretsgebiet / Landschaft

Die Entwicklung des Gebiets bedurfte aufgrund des angrenzenden Dekretsgebiets einer vertieften Interessensabwägung mit dem landschaftlichen Kontext. Diesem wird mit dem vorliegenden Planungsvorhaben folgendermassen Rechnung getragen:

- Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Varianz- oder Konkurrenzverfahren) für alle an das Dekretsgebiet angrenzenden Teilgebiete (gemäss Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“);

- Pflicht für die Erarbeitung eines übergeordneten Freiraumkonzepts zur Sicherstellung der Realisierung der wichtigsten Freiräume (gemäss Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“) und einer abgestimmten Gestaltung;
- Ausgestaltung von mindestens 10% der Gesamtfläche als ökologische Ausgleichsflächen;
- Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zum Dekretsgebiet hin (u.a. reduzierte Fassadenhöhe, niveaugleiches Terrain);
- Festlegung einer Richtkote zur Sicherstellung angemessen dimensionierter und attraktiv gestalteter Geländeabsätze;
- Im Rahmen des Planungsprozesses vorgenommen Abstimmung der Planung der Entwicklungszone Grossacher mit der Planung des neuen BirdLife-Naturzentrums.

Planbeständigkeit

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2012/13 wurde die Entwicklungszone Grossacher neu als eigene Zone ausgeschieden und die Bestimmungen dazu basierend auf dem damaligen Wissensstand formuliert. Der seit dem Jahr 2015 laufende mehrstufige und breit abgestützte Planungsprozess zur Entwicklungszone (vgl. Kapitel 6) führte aufgrund der vertieften Betrachtung zu neuen Erkenntnissen und konkreteren Entwicklungsvorstellungen. Die wichtigsten Eckwerte sollen nun zwecks einer Qualitätssicherung in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich verankert werden. Da eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung voraussichtlich erst in rund wieder 10 Jahren erfolgen wird und mit der Entwicklung der Entwicklungszone bereits früher begonnen werden soll, bedarf es einer Teiländerung der Nutzungsplanung.

Weiterer Handlungsbedarf

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung leistet (zusammen mit dem Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“) einen wichtigen Beitrag für eine koordinierte und qualitative Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher. Im Sinne des planerischen Stufenbaus und der Qualitätssicherung sind für eine Realisierung weiterführende, vertiefende Schritte notwendig. So gilt es, ein übergeordnetes Freiraum- sowie ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, die Erschliessung zu klären bzw. sicherzustellen, allfällige qualitätssichernde Verfahren und Landumlegungen durchzuführen sowie Gestaltungspläne auszuarbeiten.

6 Organisation und Beteiligte

Folgende Gremien, Institutionen und Personen waren am vorliegenden Planungsvorhaben (und den Vorplanungen) beteiligt:

Prozessvorbereitung und erste Entwicklungsvorstellungen

Auftraggeber
Gemeinde Böttstein

Begleitung
Patrick Gosteli, Gemeindeammann Böttstein, Vorsitz
Bruno Rigo, Vizeammann Böttstein
Alex Meier, Gemeinderat Böttstein
Alexa Cester, Gemeinderätin Böttstein
Sebastian Haus, Gemeinderat Böttstein
Christian Burger, Bauverwalter Böttstein

Bearbeitung
sapartners

Städtebauliche Studie, Entwicklungsrichtplan

Auftraggeber
Gemeinde Böttstein mit Unterstützung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau (Abteilung Raumentwicklung), HIAG Immobilien Schweiz AG und Holcim (Schweiz) AG

Begleitung
Patrick Gosteli, Gemeindeammann Böttstein, Vorsitz
Bruno Rigo, Vizeammann Böttstein, Leiter Hochbau und Planung
Alex Meier, Gemeinderat Böttstein, Leiter Tiefbau und Infrastruktur
Christian Burger, Bauverwalter Böttstein
Mario Engi, Leiter Produktion Kies und Beton Holcim Schweiz
Ingo Steinberger, Projektleiter Rohstoffsicherung Holcim Schweiz
Lukas Fehr, Arealentwicklung HIAG Schweiz AG
Anton Keller, Erbengemeinschaft Keller Johann
Nik Vögeli, Kreisplaner Kanton Aargau (bis März 2017)
Jürg Frey, Kreisplaner Kanton Aargau (ab März 2017)

Bearbeitung
sapartners

Teiländerung Nutzungsplan

Auftraggeber
HIAG Immobilien Schweiz AG, Holcim (Schweiz) AG

Begleitung
Lukas Fehr, HIAG Immobilien Schweiz AG
Mario Engi, Holcim (Schweiz) AG
Anton Keller, Erbengemeinschaft Keller Johann
Patrick Gosteli, Gemeindeammann Böttstein
Bruno Rigo, Vizeammann Böttstein, Leiter Hochbau und Planung
Alex Meier, Gemeinderat Böttstein, Leiter Tiefbau und Infrastruktur
Christian Burger, Bauverwalter Böttstein
Jürg Frey, Kreisplaner Kanton Aargau

Bearbeitung
sapartners

7 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Planungsablauf

Der Planungsablauf kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen ist im Anschluss an die abschliessende kantonale Vorprüfung vorgesehen. Der Beschluss der Teiländerung der Nutzungsplanung durch die Einwohnergemeindeversammlung ist im Sommer 2019 vorgesehen.

Abbildung
Planungsablauf Entwicklungszone Grossacher, Eigene Darstellung

Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) fand parallel zur kantonalen Vorprüfung (bzw. fachlichen Stellungnahme) vom 1. März bis zum 3. April statt. In diesem Rahmen sind 14 Anträge von 6 Antragsstellern eingegangen.

Regionale Abstimmung

Die Stellungnahme des Regionalplanungsverbands ZurzibietRegio wird parallel zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingeholt.

Anhang 1: Grobabschätzung Einwohner und Arbeitsplätze

		Einheit	Anteile		Teilgebiet A		Teilgebiet B		Teilgebiet C		Teilgebiet D		Teilgebiet E1		Teilgebiet E2		Übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumgerüst	Total	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		min	max
1	**Grundstücksfläche**																		
	Grundstücksfläche (Teilgebiet C: ohne Uferpark)	m^2			19'819		12'817		9'790		1'825		5'947		8'639		22'997	81'834	
	Erschliessungsfläche	m^2			0		0		0		0		0		0		12'574	12'574	
	anrechenbare Grundstücksfläche	m^2			19'819		12'817		9'790		1'825		5'947		8'639		0	69'260	
2	**Bruttogeschossfläche (BGF)**																		
	Ausnützungsziffer (gemäss Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher, Dach- und Attikageschosse angerechnet)	-			1.2		1.2		1.1		2.0		2.0		1.3		0.0	**1.1**	
	BGF	m^2			23'653		14'750		10'663		3'707		12'070		10'806		0	75'649	
3	**Hauptnutzfläche (HNF)**																		
	Anteil HNF[1]	%	65%	70%															
	HNF	m^2			15'375	16'557	9'587	10'325	6'931	7'464	2'410	2'595	7'845	8'449	7'024	7'564	0	49'172	52'954
4	**Anzahl Einwohner**																		
	Anteil Wohnen (gemäss Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher)	%	74%																
	HNF Wohnen	m^2			11'450	12'331	7'140	7'689	5'162	5'559	1'795	1'933	5'843	6'292	5'231	5'634	0	36'621	39'438
	HNF pro Person[2]	m^2	45	55															
	Anzahl Einwohner	Einw.			208	274	130	171	94	124	33	43	106	140	95	125	0	**666**	**876**
	Belegungsdichte (Bewohner pro Wohnung)[3]		2.3 Pers/Whg															289	381
5	**Anzahl Arbeitsplätze**																		
	Anteil Arbeiten (gemäss Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher)	%	26%																
	Anteil Gewerbe/Industrie (Annahme)	%	70%																
	Anteil Dienstleistungen (Annahme)	%	30%																
	Flächenbedarf (BGF) pro Gewerbe-/Industriearbeitsplatz[4]	m^2	50	150															
	Flächenbedarf (BGF) pro Dienstleistungsarbeitsplatz[4]	m^2	25	35															
	Anzahl Arbeitsplätze Gewerbe/Industrie	AP			28	85	18	53	13	38	4	13	14	43	13	39	0	90	270
	Anzahl Arbeitsplätze Dienstleistungen	AP			52	72	32	45	23	33	8	11	26	37	24	33	0	166	232
	Anzahl Arbeitsplätze total	AP			80	157	50	98	36	71	13	25	41	80	37	72	0	**256**	**502**

[1] Annahme basierend auf aktualisierten Projektkennwerten der SVKG 2011 (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten)

[2] Annahme basierend auf Wohnflächenverbrauch (Schweizer Durchschnitt: 45m^2; in Neubauten tendenziell höher) vom Bundesamt für Statistik

[3] Bundesamt für Statistik, Kennzahlen zum Bau- und Wohnungswesen, Belegungsdichte im Jahr 2015

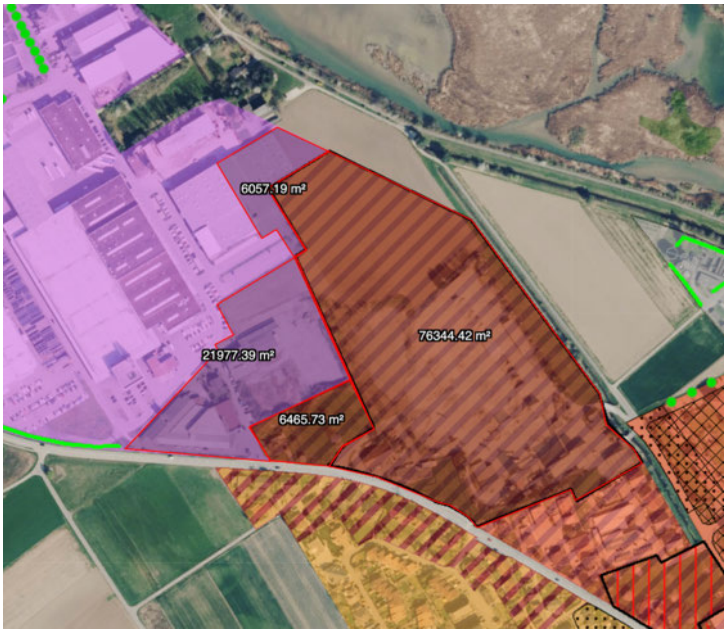
[4] Reglement über die Berechnung der Pflichtabstellplätze, die Befreiung von der Parkplatzbeschaffungspflicht und die zu leistenden Ersatzabgaben (Parkierungsreglement 1), Lenzburg 1997

Anhang 2: Herleitung Anpassung Wohnanteil

		Einheit	Entwicklungszone (Bauzonenplan Entwurf Gesamtrevision vom 1.10.2012)	Entwicklungszone (Rechtskräftiger Bauzonenplan)	Entwicklungszone (Geänderter Bauzonenplan, Wohnanteil 70%)	Entwicklungszone (Geänderter Bauzonenplan, Wohnanteil 80%)
1	**Grundstücksfläche**					
	- in Entwicklungszone	m^2	104'786	76'344	81'834	81'834
	- in Arbeitszone (A12)	m^2	-	21'977	-	-
	- in Wohn- und Arbeitszone (WA3)	m^2	-	6'465	-	-
2	**Grundstücksfläche für Wohnnutzung**					
	- in Entwicklungszone	m^2	73'350	53'441	57'284	65'467
	- in Arbeitszone (A12): Annahme 10%[1]	m^2	-	2'198	-	-
	- in Wohn- und Arbeitszone (WA3): Annahme 70%[2]	m^2	-	4'526	-	-
	Total	m^2	**73'350**	**60'164**	**57'284**	**65'467**
	Abnahme Grundstücksfläche für Wohnnutzung	%		**-18**	**-22**	**-11**

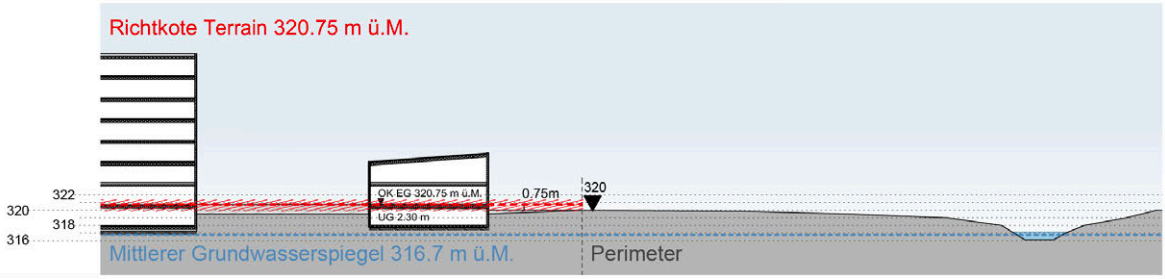
[1] Allenfalls Wohnungen für Betriebsinhaber oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal

[2] Ca 1/3 der Fläche ist bereits mit Gewerbe überbaut

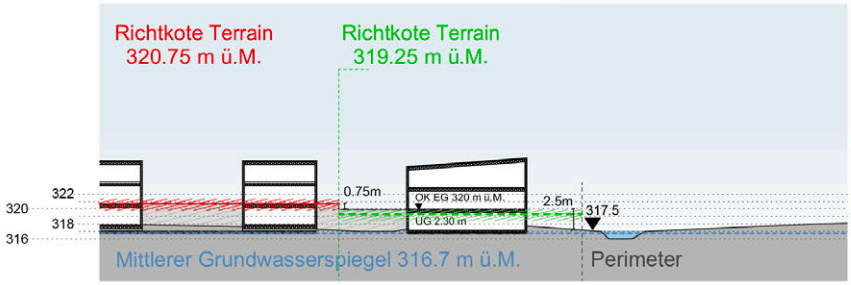


Anhang 3: Randschnitte und architektonische Lösungen Terrain

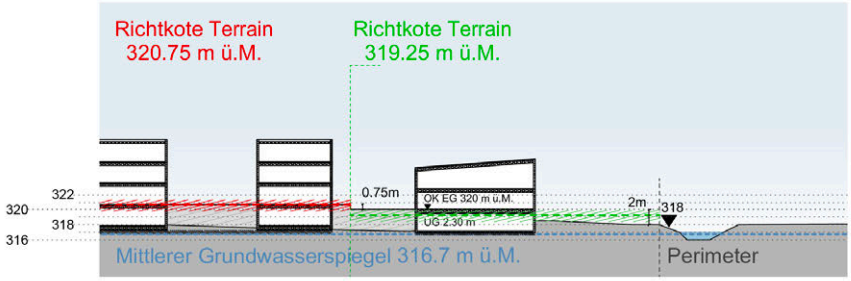
Schnitt 1



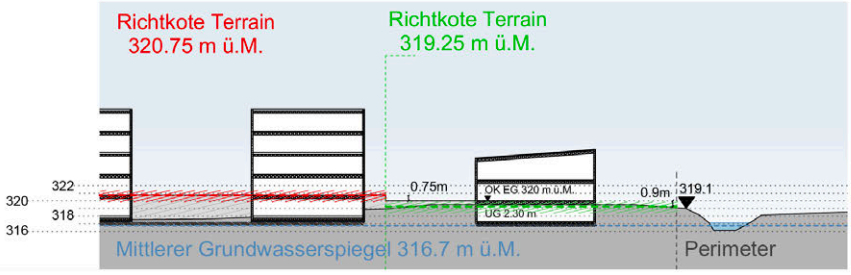
Schnitt 2

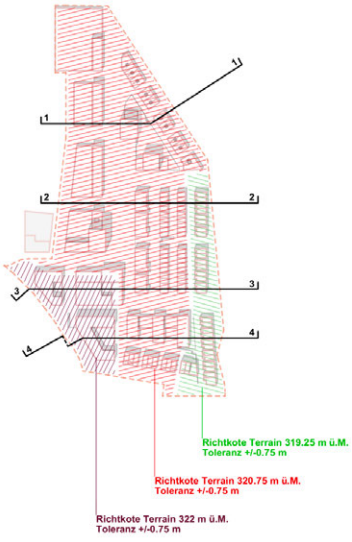


Schnitt 3

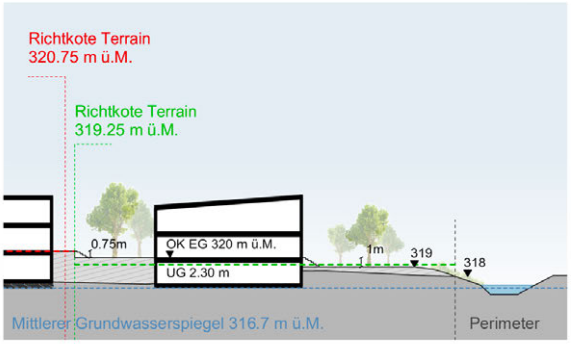


Schnitt 4

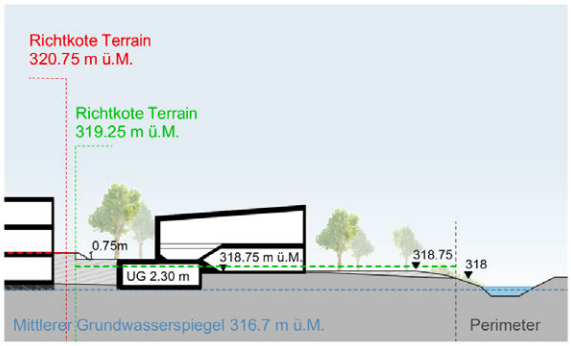




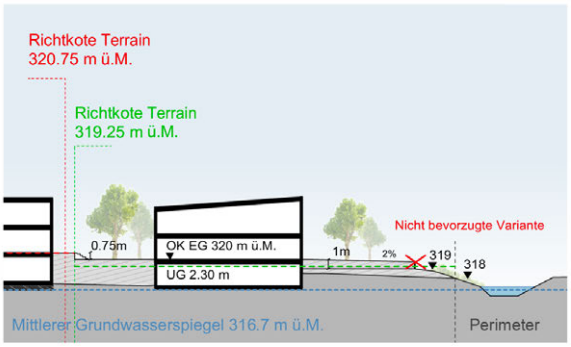
Architektonische Lösungen des Terrainausgleichs



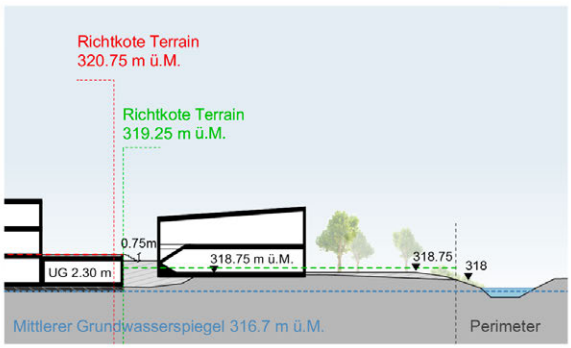
Aufschüttung (Hochwasserschutz) und Aussentreppe



Aufschüttung (Hochwasserschutz) und Split-Level



Aufschüttung (Hochwasserschutz) und Stützmauer



Aufschüttung (Hochwasserschutz) und Split-Level mit ausgelagertem UG

Aufschüttung (Hochwasserschutz) und abgetreppte Stützmauern

Anhang 4: Quantitativer Nachweis öffentliche Erschliessungs- und ökologische Ausgleichsflächen

		Fläche (m^2)	Anteil an der Gesamtfläche (%)
1	**Gesamtfläche**		
	Entwicklungszone Grossacher EZ (gemäss Teiländerung Bauzonenplan)	81'882	100
	Übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumgerüst (gemäss Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher)	22'997	28
	Teilgebiete / Bebaubare Fläche (ohne übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumgerüst)	58'885	72

2	**Freiflächen** (im übergeordneten Erschliessungs- und Freiraumgerüst)		
	Zentraler Grün- und Freiraum	4'156	5
	Grüne Finger	7'613	9
	Total	**11'769**	**14**

3	**Ökologische Ausgleichsflächen**		
	Soll: 10% der Zonenfläche (min)	8'188	10
	Haben: im übergeordneten Freiraumgerüst	4'209	5
	Haben: in Teilgebieten (inkl. Dachflächen)	4'050	5
	Total (Haben ökologische Ausgleichsflächen)	**8'259**	**10**

		Laufmeter (m)	Breite der Erschliessungsachse (m)	Erschliessungsfläche (m^2)	Anteil an der Gesamtfläche (%)
4	**Öffentliche Erschliessungsflächen**				
	Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV)[1]	493	8.5	4'191	5
	Erschliessung Fuss- und Radverkehr[2]	704	2.5	1'760	2
	Wendehammer[3]	3 Stück	69	207	0.3
	Total			**6'158**	**8**

[1] Begegnungsfall LKW/PKW; Fahrbahn inkl. beidseitige Fussgängerbereiche (Neufert (2002): Bauentwurfslehre, 37., erweiterte und überarbeitete Auflage)
[2] Gemeinsamer Geh- und Radweg (Neufert (2002): Bauentwurfslehre, 37., erweiterte und überarbeitete Auflage)
[3] für PKWs und LKWs bis 8m Länge (Müllfahrzeug, Feuerwehr) (Neufert (2002): Bauentwurfslehre, 37., erweiterte und überarbeitete Auflage)

		Fläche (m^2)	Anteil an der Gesamtfläche (%)
1	**Ökologische Ausgleichflächen (übergeordnetes Freiraumgerüst)**		
	Grüner Finger Nord	2'254	3
	Grüner Finger Mitte	1'182	1
	Grüner Finger Süd	773	1
	Summe	**4'209**	**5**

		Fläche Teilgebiet (m^2)	Anteil Teilgebiet an bebaubarer Fläche (%)	Soll ökologische Ausgleichsfläche (m^2)	Haben ökologische Ausgleichsflächen (m^2)
2	**Ökologische Ausgleichflächen (Teilgebiete bzw. Dachflächen)**				
	Teilgebiet A	19'819	34	1'378	1'405
	Teilgebiet B	12'817	22	891	907
	Teilgebiet C	9'790	17	681	687
	Teilgebiet D	1'825	3	0	0
	Teilgebiet E1	5'947	10	413	422
	Teilgebiet E2	8'639	15	601	629
	Summe	**58'837**	**100**	**3'964**	**4050**
	Summe (alle ökol. Ausgleichsflächen)			**8'259**	