



Kanton Aargau

Gemeinde Böttstein



Objekt **Gestaltungsplan «Grossacher»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

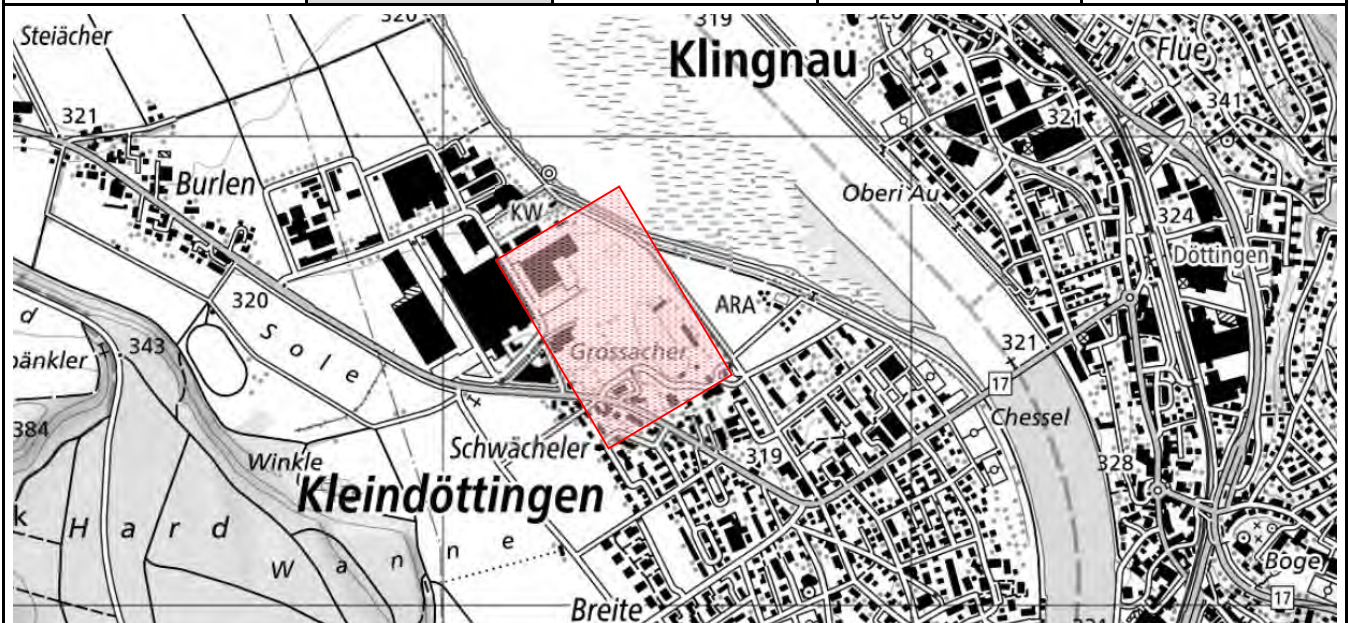
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



KIP

SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.:

13.01.03

Erstellung:

Datum :

14.01.2025

Verfasser :

DUS/YM

Änderungen :

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Böttstein
Kirchweg 16
5314 Kleindöttingen

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ
Yannick Marti, BSc FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele.....	3
1.1	Planungsgegenstand	3
1.2	Ziele des Gestaltungsplans	4
1.3	Bisherige Planungshistorie	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Internationale und nationale Rahmenbedingungen.....	5
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	6
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	9
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	10
2.5	Arealspezifische konzeptionelle Grundlagen	15
2.6	Weitere Kommunale Grundlagen	15
2.7	Eigentumsverhältnisse und Servitute.....	15
3	Gebietsanalyse	20
3.1	Beschrieb Gestaltungsplanareal.....	20
3.2	Beschrieb näheres Umfeld	22
4	Arealspezifische konzeptionelle und behördenverbindliche Grundlagen	23
4.1	Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher.....	23
4.2	Grobkonzept Erschliessung / Mobilitätskonzept Entwicklungszone Grossacher / Studie neuer Knoten.....	25
4.3	Freiraumkonzept Entwicklungszone Grossacher	27
5	Schwerpunktthemen.....	30
5.1	Definition des Perimeters.....	30
5.2	Bebauung und nachgelagerte Verfahren	30
5.3	Schutz Orts- und Landschaftsbild	37
5.4	Umwelt, Natur, Landschaft und Energie	38
5.5	Verkehr	50
5.6	Weiteres	63
6	Erläuterungen zu den Planungsinhalten.....	64
6.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan.....	65
6.2	Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan	71
7	Auswirkungen	73
7.1	Innenentwicklung.....	73

7.2	Interessenabwägung	73
7.3	Zielerreichung.....	74
8	Projektorganisation und Planungsablauf.....	77
8.1	Organisation	77
8.2	Ablauf der Planung	77
9	Anhang	78
10	Beilagen.....	79

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Planungsgegenstand

Die Entwicklungszone Grossacher in der Gemeinde Böttstein bildet mit einer Grösse von rund 8 ha eine der grössten Entwicklungsreserven im Kanton Aargau. Das heute überwiegend unbebaute Gebiet liegt im Ortsteil Kleindöttingen eingebettet zwischen Wohn- und Arbeitsplatzgebieten. Direkt angrenzend liegt zudem das Dekretsgebiet des Klingnauer Stausees. Das Areal ist aufgrund seiner Grösse und Lage von strategischer Bedeutung für die kommunale als auch regionale Entwicklung.

Die Gemeinde und die Eigentümerschaft beabsichtigen, die Entwicklungszone in verträglichen Etappen über einen längeren Zeitraum in ein attraktives Mischgebiet mit Arbeitsplätzen und diversifiziertem Wohnraum zu überführen. Das Areal bietet Platz für schätzungsweise 700 bis 900 zusätzliche Einwohnende und rund 300 Arbeitsplätze.

Mit einer Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans (von der Gemeindeversammlung am 13. November 2019 beschlossen) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür auf Ebene der Allgemeinen Nutzungsplanung geschaffen. Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 3 BNO belegt. Es darf daher nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Detaillierte Vorgaben hierzu sind in § 13 und 13a BNO festgeschrieben. Als Basis für den Gestaltungsplan wurde ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan (ERP) auf Grundlage einer städtebaulichen Studie erarbeitet. Ein Freiraum- sowie ein Mobilitätskonzept ergänzen die planerischen Grundlagen.



Abbildung 1 Orthophoto 2020 mit Perimeter Entwicklungszone Grossacher (Quelle: AGIS)

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine qualitativ hochstehende Überbauung erarbeitet werden. Der Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ (sapartners, 06.10.2017) dient dabei als Grundlage für den Gestaltungsplan. Es gelten die Zielsetzungen gemäss § 13 Abs. 2 BNO:

- die Raumsicherung für die Erschliessungsanlagen sowie die Grün- und Freiräume;
- die Sicherstellung einer in den lokalen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierten rationalen, verdichteten, hochwertigen und vielfältigen Bebauung;
- die Regelung der Nutzungsanteile;
- die grundeigentümergebundene Festsetzung der Ergebnisse der qualitätssichernden Verfahren;
- die Konkretisierung und Qualitätssicherung der Grün- und Freiräume (basierend auf dem übergeordneten Freiraumkonzept);
- beim Anstoss an das Dekretsgebiet die Gewährleistung eines sorgfältigen Übergangs zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum sowie einer angemessenen Durchlässigkeit der Bebauung;
- die Umsetzung eines attraktiven, koordinierten und nachhaltigen Mobilitätsangebots (basierend auf dem übergeordneten Mobilitätskonzept);
- bei überwiegender Wohnnutzung die Gewährleistung einer überwiegend unterirdischen Organisation der Autoabstellplätze und bedarfsorientierten Anzahl der Parkfelder;
- die Schaffung öffentlicher, attraktiver und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Zur Klärung der Rahmenbedingungen für eine geordnete und qualitative Entwicklung sowie zur Erarbeitung erster Entwicklungsvorstellungen für das Entwicklungsgebiet wurde in den Jahren 2016 und 2017 eine städtebauliche Studie durch das Büro sapartners, Zürich erstellt. In einer ersten Phase wurden im Rahmen eines Workshop-Verfahrens 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.

Auf Basis der städtebaulichen Studie wurde anschliessend ein Entwicklungsrichtplan als behördenverbindliches Instrument durch sapartner, Zürich erstellt. Dieser dient der Gemeinde als wichtiges Steuerungsinstrument sowie als Grundlage zur Beurteilung späterer Verfahrensschritte (u.a. Gestaltungsplan). Parallel zum Entwicklungsrichtplan wurde eine Teiländerung des Nutzungsplanung durchgeführt. Diese wurde notwendig, da die gewünschte Entwicklung im Gebiet Grossacher mit den damals bestehenden Planungsgrundlagen nicht umsetzbar gewesen wären.

In der teilrevidierten BNO und den darin enthaltenden Festlegungen zur Entwicklungszone Grossacher wird vorgegeben, dass vor dem ersten Gestaltungsplan im Gebiet ein übergeordnetes Freiraumkonzept sowie ein übergeordnetes Erschliessungs- und Mobilitätskonzept zu erstellen sind. Zwischen 2018 und 2021 wurden diese konzeptionellen Grundlagen durch Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich (Freiraumkonzept), Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg und VZP Ingenieure, Birr (Grobkonzept Erschliessung) erarbeitet.

Im Jahr 2021 wurde entschieden ein gemeinsamer Gestaltungsplan über die Entwicklungszone zu erarbeiten. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Büro KIP Siedlungsplan AG, Wohlen beauftragt.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Internationale und nationale Rahmenbedingungen

RAMSAR-Konvention

Das Areal des Gestaltungsplans bildet nordwestlich den Siedlungsrand zu einem international bedeutenden Feuchtgebiet (RAMSAR-Konvention) (Abbildung 2). Das internationale Übereinkommen über Feuchtgebiete ist ein völkerrechtlicher Vertrag (Schweiz ist Beitrittsstaat), der die nachhaltige Nutzung sowie den Schutz der Lebensräume für Wasser- und Watvögel sicherstellt. Die Schweiz setzt die Ramsar-Konvention vor allem mit Hilfe bestehender Bundesinventare um (vgl. auch nachstehende Ausführungen).

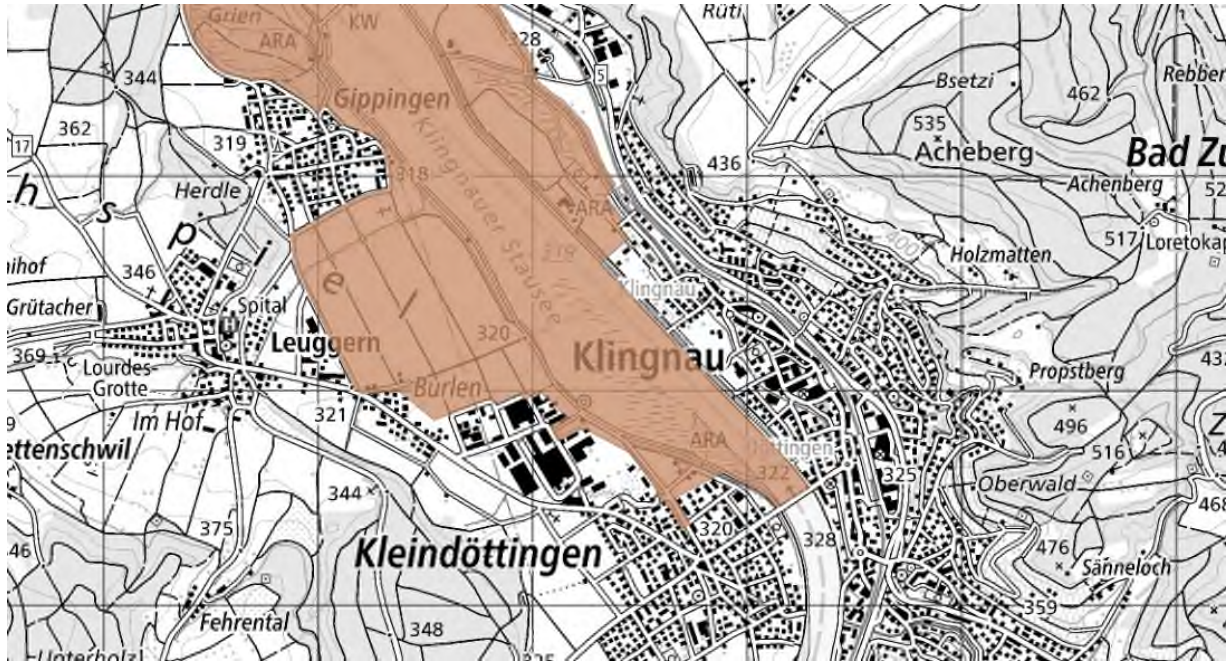


Abbildung 2 Auszug RAMSAR-Objekt Klingnauer Stausee (Quelle: map.geo.admin.ch)

Landschafts- und naturschutzbezogene Bundesinventare

Direkt nördlich des Gestaltungsplanperimeters befindet sich das Objekt Nr. 1109 „Aarelandschaft bei Klingnau“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Der Klingnauer Stausee liegt gleichzeitig im Objekt Nr. 36 „Auenreste Klingnauer Stausee“ des Bundesinventars für Auengebiete von nationaler Bedeutung sowie im Objekt Nr. 3 „Klingnauerstausee“ des Bundesinventars der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung. Die Schutzziele dieser drei Inventare werden allesamt im Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung vom 17. Mai 1988 grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Auf der gegenüberliegenden Seite des Areals liegt das Städtchen Klingnau, welches im ISOS als national bedeutend eingestuft wird (Abbildung 3). Der Planungssperimeter ist im ISOS nicht explizit erwähnt. Um-schrieben ist objektmässig der Klingnauer Stausee. Von einer negativen Beeinflussung der Fernwirkung auf die mittelalterliche Altstadt von Klingnau ist weder als Ortsbildhintergrund (d.h. aus Sicht-richtung Hang Klingnau) noch als Ortsbildvordergrund (bspw. aus Sicht-richtung Burlen, Leuggern, Böttstein) aus-zugehen. Dies ist insbesondere auf die grosse Distanz von gut 800 m zwischen den Gebieten sowie die bestehende Einbettung in ein landschaftlich dominantes Gewerbegebiet mit grossen Gebäudevolumen zu erklären, wodurch die bauliche Entwicklung des Gebiets als von untergeordneter Relevanz erscheint. Dasselbe gilt für die nordwestlich und südwestlich gelegenen ISOS-Gebiet von Leuggern und Böttstein.



Abbildung 31SOS-Gebiete Klingnau und Leuggern in räumlichem Bezug zu Planungsgebiet (orange)

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird, unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben aus Bundesverfassung, Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung, aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der kantonale Richtplan macht insbesondere in Kapitel S 1.1 Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Unter anderem ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Einbettung in die Landschaft anzustreben. Zudem teilt der Richtplan das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen. 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). Im ländlichen Entwicklungsraum sind in unüberbauten Wohn- und Mischzonen Mindest-Einwohnerdichten von 60 Einwohnern pro Hektare und in überbauten Wohn- und Mischzonen Mindest-Einwohnerdichten von 40 Einwohnern pro Hektare das Ziel.

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. Das untere Aaretal ist überdies ein Vorzugsgebiet für Spitzentechnologie vorab für Forschung und Entwicklung. Die Standortgemeinde hat unter Beachtung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes Art, Ausmass und Lage der Nutzungen in der Nutzungsplanung festzulegen.

Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung

Direkt nördlich des Gestaltungsplanperimeters liegt der Klingnauer Stausee. Dieser ist Teil des Dekrets über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung vom 17. Mai 1988. In diesem kantonalen Nutzungsplan werden Nutzungs- und Schutzbestimmungen aufgeführt. Gleichzeitig deckt der Perimeter der kantonalen Nutzungsplanung die Bundesinventare ab (BLN, Auen, Wasser- und Zugvogelreservate).

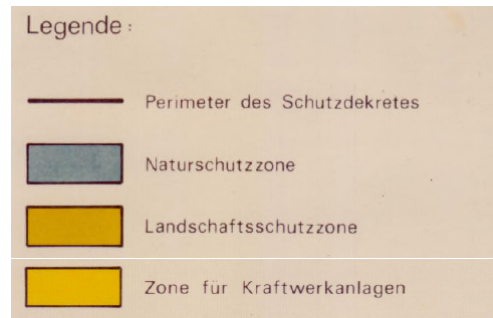


Abbildung 4 Schutzplan 1:5'000 zum Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung

Ziel des Dekretsgebiets ist der Erhalt und die Förderung des Klingnauer Stausees und der naturnahen Gebiete in seiner Umgebung in seinen landschaftlichen und ökologischen Funktionen. Die Naturschutzzone umfasst die Lebensräume der zu schützenden Pflanzen und Tiere. In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt oder den besonderen Charakter gefährdeter Lebensräume beeinträchtigen kann. Die Landschaftsschutzzone, welche direkt an den vorliegenden Planungsperimeter grenzt, sichert die Freihaltung der Umgebung des Stausees. Landschaftsprägende Bäume und Ufergehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bauten und Anlagen (inkl. Terrainveränderungen) sind darin (ausgenommen betriebsnotwendige Bauten im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Höfe, soweit sie die Ziele des Dekrets nicht beeinträchtigen) untersagt. Bestehende Bauten und Anlagen, die den Vorschriften widersprechen, dürfen nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Davon abweichend können im Interesse des Dekrets liegende Bauten und Anlagen, wie zum Beispiel solche für den ökologischen Ausgleich, die Erholungslenkung oder Renaturierung, bewilligt werden. Die Zone für Kraftwerkanlagen umfasst das Kraftwerk mit allem Zubehör, die Dämme und Hinterwasserkanäle.

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.

Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK OASE)

Das rGVK OASE ist ein verkehrsmittelübergreifendes Gesamtkonzept mit Massnahmen zu öffentlichem Verkehr (öV), Fuss- und Veloverkehr (FVV), motorisiertem Individualverkehr (MIV), Siedlungs- und Freiraum sowie Mobilitätsmanagement (MM).

Das Bahnangebot ins Untere Aaretal / Zurzibiet soll bis 2040 auf einen 15-Minuten-Takt ausgebaut werden. Die Bevölkerungsentwicklung sowie der Angebotsausbau führen auf der Schiene bis 2040 zu dreimal mehr Personenfahrten als heute im Unteren Aaretal. Für den motorisierten Individualverkehr löst das rGVK Ostaargau im Unteren Aaretal keine neuen Infrastrukturen aus. Die Ziele für das Untere Aaretal werden dann am besten erreicht, wenn alle rGVK-Massnahmen in den Räumen Brugg-Windisch und Baden-Wettingen umgesetzt werden. So bleibt das Zurzibiet trotz Bevölkerung- und Verkehrswachstum gut erreichbar – und damit als Wohn- und Wirtschaftsstandort attraktiv.

Kantonale Radrouten

Südlich des Perimeters und südlich der Kantonsstrasse wird die kantonale Radroute 609 über den bestehenden Radweg geführt. Im Bereich des neuen Knotens KII (vgl. Kapitel 5.5.2) stösst sie an die Hauptstrasse (nähester Punkt zum Perimeter) und führt dann durch das südliche Gemeindegebiet von Kleindöttingen wieder zur Aarebrücke nach Döttingen. Im Bereich des Perimeters der vorliegenden Planung zeigt sich diesbezüglich eine Netzlücke, welche bei Behebung, eine direktere Linienführung und damit verbesserte Anbindung an den öV-Knotenpunkt Döttingen Bahnhof ermöglichen würde. Diese Netzlücke (Velotauglichkeit K285 Hauptstrasse) wird auch im üKGV (Entwurfstand 22.09.2023) beschrieben.



Abbildung 5 Ausschnitt Netz kantonaler Radrouten (Quelle AGIS)

Gefahrenkarte Hochwasser und Gewässerschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser weist der Gestaltungsplanperimeter entlang des Binnenkanals eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf sowie innerhalb des Perimeters eine teilweise geringe Gefährdung. Der Hochwasserschutz wurde in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits umgesetzt. Zusätzlich ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen. Gemäss kantonaler Fachkarte Gewässerraum ist auf dem Binnenkanal nordöstlich des Gestaltungsplanperimeters kein Gewässerraum umzusetzen, da es sich um ein künstliches Gewässer handelt.

Im Gestaltungsplanperimeter ist gemäss massgebender kantonaler Gewässerschutzkarte ein Gewässerschutzbereich Au eingetragen. Diese Bereiche umfassen sämtliche Grundwasserleiter mit theoretisch nutzbarem Grundwasser. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Gemäss kantonaler Grundwasserkarte liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem Gebiet mit nachgewiesener grosser Grundwassermächtigkeit. Im südlichen Bereich des Perimeters befindet sich zudem eine Brauchwasserfassung mit einer bewilligten Fördermenge von 11.67 Liter pro Sekunde. Eine Grundwasserschutzzone wurde im betreffenden Gebiet jedoch nicht verfügt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Grundwasserschutz angemessen zu berücksichtigen.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstrukturen sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen. Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs in den Planungen. Durch die heute im Perimeter hauptsächlich bestehenden unversiegelten Flächen ist der Wärmeinseleffekt im Perimeter relativ gering und er dient als Kaltluftwirkbereich innerhalb der Bebauung. Die Stärke des Kaltluftströmungsfelds ist relativ gering. Zu sehen ist jedoch gleichzeitig auch, dass das westlich angrenzende Arbeitsgebiet einen starken Wärmeinseleffekt hat (wenig Grünräume).

Umwelt

Die Hauptstrasse (K285) ist die wichtigste planungsrelevante Lärmquelle. Die Immissionsgrenzwerte werden im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eingehalten. Es sind daher keine Massnahmen erforderlich.

Die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ bezeichnet die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und legt die Konsultationsbereiche fest. Die südlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Kantonsstrasse K285 ist darin verzeichnet, jedoch ohne Konsultationsbereich. Im Perimeter sind daher keine Planungsmassnahmen erforderlich.

Gemäss Karte der belasteten Standorte besteht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auf Parzelle Nr. 386 ein Ablagerungsstandort (AA4303.0007-1) sowie auf Parzelle Nr. 1652 ein Betriebsstandort ohne Schiessanlagen oder Schiessplätze (AA4303.0007-2). Beide Standorte sind aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Von den betroffenen Standorten belasteten Standorten geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Ob Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) eingehalten werden kann, ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die einerseits auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie andererseits auf die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Archäologie

Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich die aktenkundige archäologische Fundstelle 212(A)1 "Grossäcker". Gemäss § 38 Kulturgesetz (KG) sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Gemeinden sind verpflichtet, jegliche Gefährdung von archäologischen Hinterlassenschaften der Kantonsarchäologie zu melden (§ 41 KG).

Die Kantonsarchäologie ist über die weiteren Projektschritte und Massnahmen, insbesondere über konkrete Baugesuche, Arealbepflanzungen oder auch Baugrundsondierungen, sobald als möglich zu informieren und einzubeziehen.

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

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 einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt.

Potenzialkarte ZurzibietRegio

Gemäss der Potenzialkarte ZurzibietRegio 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 und zur Erreichung der kantonal

vorgeschriebenen Mindestdichten. Die Region beurteilt das Gebiet als Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für ZurbietRegio. Bezüglich der Arbeitsplatznutzung ist die Entwicklungszone Grossacher EZ 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. Darüber hinaus besteht aus Sicht der Region ein Potenzial für eine Arbeitsplatzzone der 3. Dimension.

Weitere regionale Grundlagen, welche für den vorliegenden Gestaltungsplan direkt zu beachten wären, sind nicht vorhanden.

Überkommunaler Gesamtplan Verkehr (üKGV)

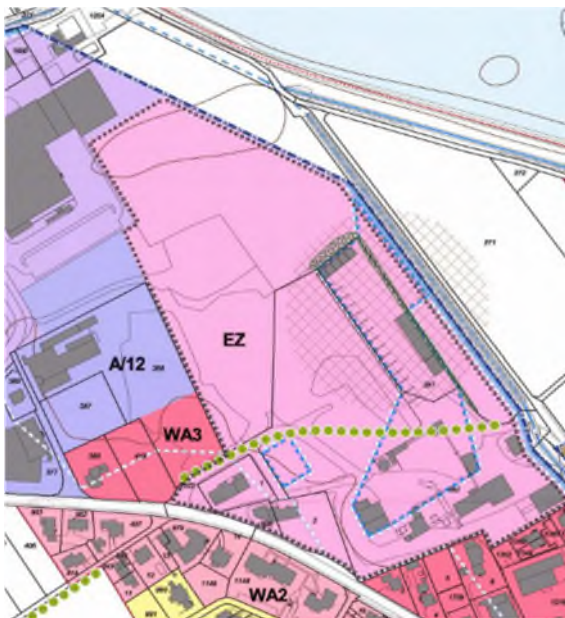
Zurzeit wird für die Gemeinden Böttstein, Döttingen und Klingnau ein überkommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet, der u.a. aufzeigen soll, wie der zusätzlich durch die jeweiligen Schlüsselgebiete in den Gemeinden induzierte Verkehr aufgefangen werden soll. Konkrete Ergebnisse sind derzeit noch nicht öffentlich. Die Planungsunterlagen werden zu gegebener Zeit entsprechen d ergänzt.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

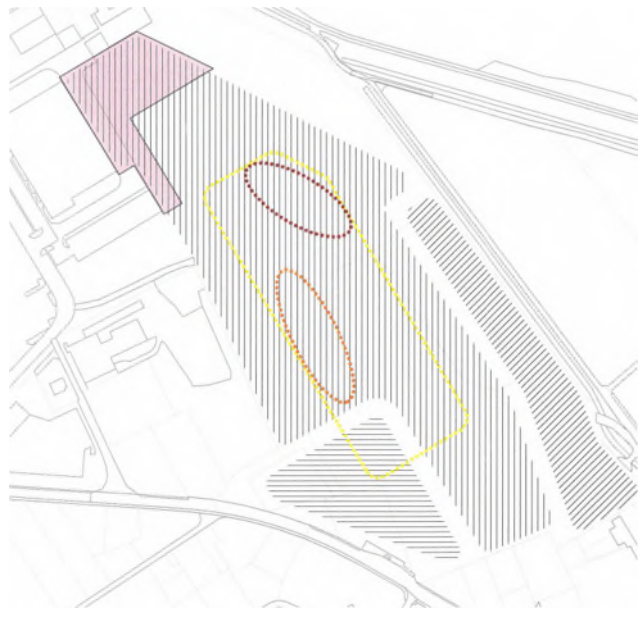
Bauzonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Gemeinde Böttstein vom 10. September 2014 und dem Teiländerungsplan vom 12. August 2020 liegt das Gebiet Grossacher in der Entwicklungszone Grossacher EZ. Innerhalb der Entwicklungszone liegen im östlichen Teil eine geschützte Hecke (Genehmigungsinhalt) und in ostwestlicher Richtung eine geplante Baumreihe (Orientierungsinhalt). Zudem ist eine Hochwassergefahrenzone bzw. eine Restgefährdung sowie eine archäologische Fundstelle vorzufinden (vgl. Abbildung 6).

Bauzonenplan (10.09.2014)



Teiländerung (12.08.2020)



 Wohnzone W2	 Entwicklungszone Grossacher EZ
 Wohnzone W3	 Bereich für höhere Gebäude bis max. 16 m (§ 13 Abs. 7 BNO)
 Wohn- und Arbeitszone WA2	 Bereich für höhere Gebäude bis max. 25 m (§ 13 Abs. 7 BNO)
 Wohn- und Arbeitszone WA3	 Bereich für höhere Gebäude bis max. 28 m (§ 13 Abs. 7 BNO)
 Arbeitszone A/9, mit Fassadenhöhe	 Richtkote Terrain 319.25 m ü.M. (§ 13 Abs. 9 BNO)
 Arbeitszone A/12, mit Fassadenhöhe	 Richtkote Terrain 320.75 m ü.M. (§ 13 Abs. 9 BNO)
 Arbeitszone A/16, mit Fassadenhöhe	 Richtkote Terrain 322 m ü.M. (§ 13 Abs. 9 BNO)
 Entwicklungszone Grossacher EZ	
 Gestaltungsplanpflicht	
 archäologische Fundstelle, Meldepflicht	
 geplante Baumreihen	

Abbildung 6 Rechtskräftige Planungsunterlagen Bauzonenplan (Quelle: Gemeinde)

Die geltenden Festlegungen zur Entwicklungszone Grossacher bzw. der Gestaltungsplanpflicht Grossacher finden sich in § 3 Abs. 2, § 7, § 13 und § 13a BNO. Nachstehend werden die wesentlichen Aspekte zusammengefasst:

▪ Gestaltungsplan

Für die Entwicklungszone Grossacher EZ gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Gestaltungspläne können nach § 21 Abs. 2 BauG von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind die möglichen Abweichungen in § 8 Abs. 2 BauV genannt. Der Gestaltungsplan bezweckt eine situationsgerechte Zuordnung der in § 13 BNO festgelegten Nutzungs-, Freiflächen- und Erschliessungsanteile. Insbesondere ist eine angemessene Trennung der Wohn- und Arbeitsbereiche inkl. deren Erschliessung unter Einbezug der Immissionen und ein sorgfältiger gestalteter Übergang zur Stauseelandschaft hin zu berücksichtigen. In § 13a BNO sind verbindliche Anforderungen an die (Teil-)Gestaltungspläne definiert. Sofern vorgängig über das gesamte Gebiet ein Entwicklungsrichtplan gemäss § 4 BNO erstellt wird, ist eine Aufteilung in sinnvoll abgegrenzte Teil-Gestaltungspläne möglich. Der erforderliche Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ (sapartners, 06.10.2017) liegt vor.

▪ Nutzungen

In der Entwicklungszone Grossacher EZ sind gemäss § 13 Abs. 2 BNO mässig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen sowie Wohnnutzungen zulässig. Es wird ein ausgeglichenes und flexibles Wohnraumangebot angestrebt. Verkaufsflächen sind bis max. 300 m² Nettoladenflächen zulässig. Nicht zulässig sind Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in der Gemeinde Böttstein sowie offene Lagerplätze. Ebenso nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze sowie reine Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze.

▪ Ausnutzung / Wohnanteil

Gemäss § 7 BNO gilt in der Entwicklungszone Grossacher EZ eine Ausnutzungsziffer von 0.8. Die Ausnutzungsziffer kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens bis max. 1.1 erhöht werden. Der zulässige Rahmen in Abhängigkeit der Teilgebiete wird im Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ geregelt. Von der massgebenden Zonenfläche sind 8% für öffentliche Erschliessungsflächen unentgeltlich abzutreten. Der Wohnanteil, basierend auf der anrechenbaren Geschossfläche, beträgt minimal 40% und maximal 80%. Die Verteilung der Ausnutzung und der Wohnanteile sowie die Anordnung der Erschliessungs- und Freiflächen erfolgt im Gestaltungsplan. Wo die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans von Ausnutzungsziffer und Wohnanteil gemäss BNO abweichen, sind gemäss § 13 Abs. 12 BNO Nutzungs- und Ausnutzungstransfers zwischen den betroffenen Parzellen notwendig.

- **Städtebau und Architektur**

In der Entwicklungszone gilt eine max. Fassadenhöhe von 12 m. Die Fassadenhöhe wird ab der Richtkote des Teilgestaltungsplangebiets gemäss § 13 Abs. 9 BNO gemessen. Ab dem Dekretsgebiet ist die maximale Fassadenhöhe auf 7.5 m in der ersten Bautiefe beschränkt. Mit einem qualitätssichernden Verfahren darf die Fassadenhöhe basierend auf den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen abschnittsweise bis max. 16 m und punktuell bis max. 25 m bzw. 28 m erhöht werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind in der gesamten Entwicklungszone keine weiteren Attika- oder Vollgeschosse zulässig. Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m.

- **Freiraum**

Gemäss § 13 Abs. 5 BNO ist spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan ein übergeordnetes Freiraumkonzept durch eine ausgewiesene Fachperson auszuarbeiten. Das Freiraumkonzept liegt mit Datum vom März 2021 vor (vgl. Kapitel 4.3). Mindestens 10% der Zonenfläche sind als Grünfläche für den ökologischen Ausgleich auszuscheiden. Die in der Entwicklungszone liegende geschützte Hecke darf bei gleichwertigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmassnahmen auf dem Areal umgelagert werden. Als massgebendes Terrain werden gemäss Bauzonenplan drei Richtkoten festgelegt. Geländeabsätze sind naturnah und sorgfältig zu gestalten und freiräumlich und gestalterisch zu integrieren. Gegenüber dem umliegenden Siedlungs- und Landschaftsgebiet sind diese möglichst zu vermeiden und die Terraingestaltung hat sorgfältig zu erfolgen.

- **Verkehr**

Gemäss § 13 Abs. 6 BNO ist spätestens mit dem ersten (Teil-)Gestaltungsplan ein übergeordnetes Erschliessungskonzept und durch eine ausgewiesene Fachperson ein übergeordnetes Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Diese liegen mit Datum vom 24. März 2021 vor (vgl. Kapitel 4.2).

- **Etappierung**

Das Entwicklungsgebiet ist gemäss § 13 Abs. 15 BNO in für die Gemeinde Böttstein in vertraglichen Etappen und Zeiträumen mit einer zweckmässigen Erschliessung vom bestehenden Siedlungsgebiet aus zu entwickeln. Für die Teilgebiete mit überwiegender Wohnnutzung sind mindestens drei Etappen sicherzustellen.

- **Qualitätssicherung**

Die Erarbeitung von (Teil-)Gestaltungspläne hat unter Einbezug der Gemeinde und deren Beurteilung unter Berücksichtigung des Entwicklungsrichtplans „Entwicklungszone“ Grossacher zu erfolgen. Für Teilgebiete mit Anstoss ans Dekretsgebiet sind in jedem Fall qualitätssichernde Verfahren in Etappen durchzuführen. Die Gemeinde und der Kanton sind angemessen in den Prozess miteinzubeziehen. Zur Sicherstellung einer koordinierten und qualitativen Entwicklung setzt der Gemeinderat für die Gebietsentwicklung und Beurteilung von Bauprojekten eine Fachbegleitung ein.

Kulturlandplan

Der Perimeter des Gestaltungsplans Grossacher liegt gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan vom 20.11.2013 südwestlich der Spezialzone Aarelandschaft SA (Abbildung 7). Bezugnehmend auf das Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees sind im Kulturlandplan die Schutzgebiete Landschaftsschutzzone, Zone für Kraftwerkanlagen (Uferbereich) und Naturschutzzone orientierend dargestellt.

Die Spezialzone dient der Freizeit und Erholung sowie der Landwirtschaft und dem Naturschutz. Durch Lenkung verschiedener Nutzungsansprüche soll eine landschaftsgestalterische, ökologische und funktionale Optimierung erzielt werden. Die verschiedenen Interessen sind aufeinander abzustimmen. Sie soll insgesamt zu einem attraktiven Raum zwischen der Aare und dem Siedlungsgebiet führen.

Der Gemeinderat erlässt mit Zustimmung des Kantons ein Nutzungskonzept / -reglement, in dem die Nutzungsschwerpunkte zugeordnet und die verschiedenen Interessen und übergeordneten Vorgaben

aufeinander abgestimmt sind (unter Berücksichtigung der Interessen von Grundeigentümer und Pächter) (siehe dazu nachstehende Ausführungen).

Östlich und nördlich des Areals befinden sich angrenzend an das Entwicklungsgebiet (Aussengrenze Dekretsgebiet Klingnauer Stausee) zwei Bäche, welche mit einer Gewässerraumzone überlagert sind. Der teils offene Solenbach nördlich der Entwicklungszone Grossacher betrifft das Gebiet nicht direkt. Der östlich gelegene und künstlich angelegte Binnenkanal ist im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerräume bei der Planung zu berücksichtigen.



Abbildung 7 Rechtskräftige Planungsunterlagen Kulturlandplan (Quelle: Gemeinde Böttstein)

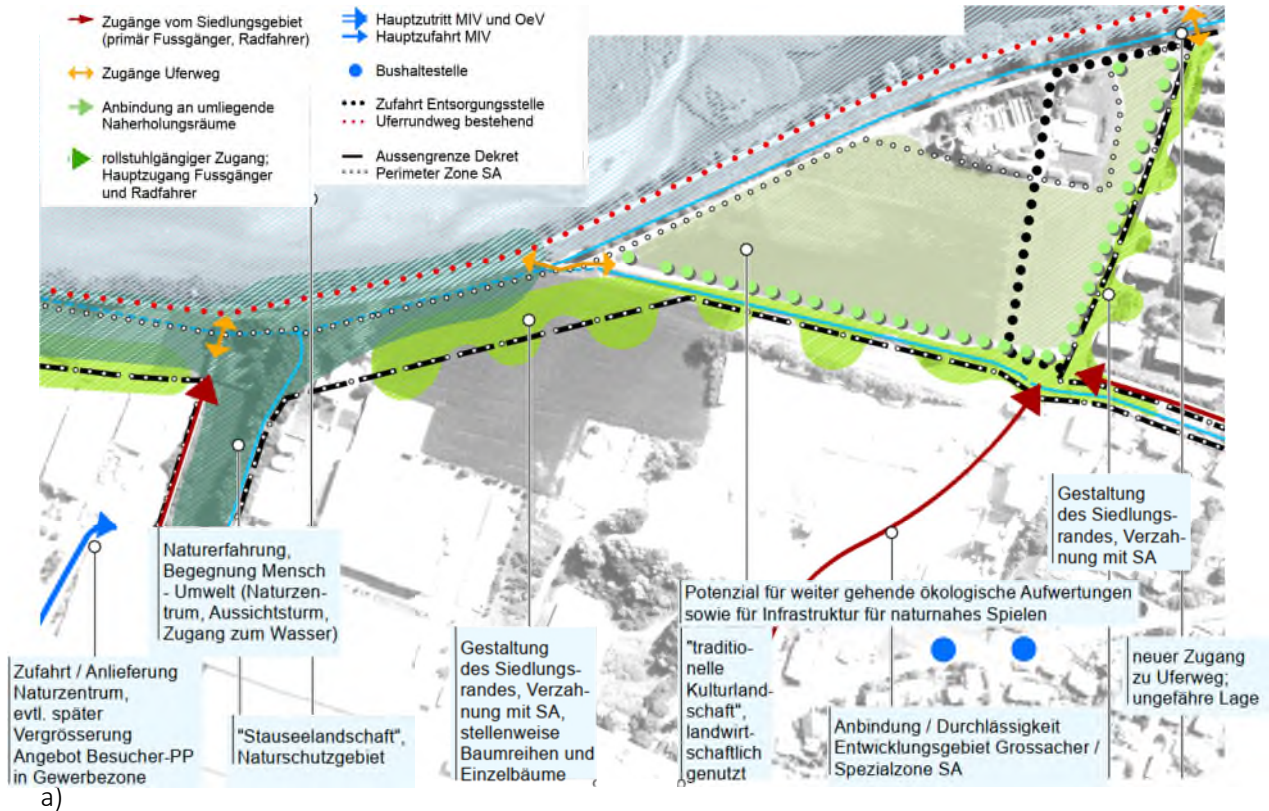
Nutzungsreglement Spezialzone Aarelandschaft SA / Räumliches Entwicklungskonzept Aarelandschaft

In der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Raum zwischen dem Siedlungsgebiet von Kleindöttingen und der Aare in eine neu geschaffenen Spezialzone Aarelandschaft SA umgezont. Die Anliegen von Natur und Landschaft, Freizeit und Erholung wurden zu diesem Zweck in einem vom Gemeinderat mit Zustimmung des Kantons zu erlassenden Nutzungskonzept bzw. -reglement konkretisiert.

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt gegen Norden und Osten an die Zone SA. Die Nutzung und Gestaltung hat sich innerhalb der Zone SA an die Grundsätze gemäss § 5 des Nutzungsreglementes vom 21. August 2017 (Beschluss Gemeinderat) zu orientieren. Dieses ist verbindlich und gilt innerhalb der Spezialzone Aarelandschaft SA gemäss Kulturlandplan der Gemeinde Böttstein. Der zugehörige Planungsbericht inkl. dem räumlichen Entwicklungskonzept Aarelandschaft dienen ausschliesslich zur Erläuterung und als Beurteilungsgrundlage.

Das Areal grenzt gemäss dem Nutzungsreglement östlich an den Teilraum 2a (herkömmliche landwirtschaftliche extensive Bewirtschaftung, ökologische Aufwertungen an den Randbereichen) und nördlich an den Teilraum 1 (Park- und Allmendflächen als multifunktional nutzbarer Raum) an (Abbildung 8). Im räumlichen Entwicklungskonzept Aarelandschaft wird insbesondere die Gestaltung des Siedlungsrandes

und die Verzahnung mit der Aarelandschaft (Zone SA) sowie die Anbindung / Durchlässigkeit zwischen dem Gebiet Grossacher und der Aarelandschaft als Zielbild festgelegt. Ein Teil der Aussengrenze des Dekretsgebiets liegt im westlichen Bereich im Siedlungsgebiet (Stauseestrasse), was nicht nachvollziehbar ist.



Teilräume gemäss § 6 Nutzungsreglement

- 1 Park / Allmend
- 2 Kulturland
- 3 Sport und Freizeit
- 4 Natur und Freizeit
- 5 Begegnung Mensch - Umwelt

Abbildung 8 a) Räumliches Entwicklungskonzept Aarelandschaft, 02.12.2016/21.03.2017, b) Teilräume gemäss Nutzungsreglement vom 21.08.2017

2.5 Areal spezifische konzeptionelle Grundlagen

Als Basis für die Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher wurden, entsprechend der Vorgaben gemäss BNO (vorangehende Ausführungen) verschiedene konzeptionelle Grundlagen erarbeitet (vgl. Kapitel 1.3). Für Näheres sei auf Kapitel 4 verwiesen.

2.6 Weitere Kommunale Grundlagen

Strassenreglement und Reglemente Werkleitungen Abwasser, Wasser und Fernwärme

Für die Gemeinde Böttstein besteht ein Strassenreglement sowie Reglemente für Werkleitungen bezüglich Abwasser und Fernwärme vom 21.11.2012 (Genehmigung Einwohnergemeinde). Das Strassenreglement regelt die Erstellung, Änderung, Erneuerung und den Unterhalt der öffentlichen Strassen (inkl. Beleuchtung und Strassenentwässerung), die Grundstücke innerhalb der Bauzone erschliessen. Die Reglemente für Werkleitungen regeln den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Öffentlicher Verkehr

Der nächstgelegene ÖV-Anschluss liegt mit der Bushaltestelle Kleindöttingen, Schwächeler nur rund 200 m entfernt. Das Areal Grossacher liegt mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Die beiden Postautolinien 148 und 149 verkehren 4-mal pro Stunde. Die Bushaltestelle Kleindöttingen, Zentrum liegt zwar etwas weiter als 300 m vom Areal Grossacher entfernt, sie bietet jedoch eine direkte Fahrt nach Brugg an. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Döttingen (Fahrt von 7 min), wo mit der S-Bahn bis zu 6 Verbindungen pro Stunde nach Waldshut oder Baden-Zürich angeboten werden.

2.7 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die Entwicklungszone Grossacher (gemäss Teiländerung Nutzungsplanung vom 13. November 2019) sowie zusätzliche ergänzende Flächen zur Sicherstellung der Erschliessung (siehe Kapitel 5.1) und beinhaltet folgende Flächen und Parzellen:

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
1	1'629 m ²	1'629 m ²	Miteigentum: Selion AG, Wettingen UMBI Immobilien AG, Untersiggenthal Terra Bau AG, Wettingen Kräuchi + Partner AG, Wettingen
2	2'169 m ²	2'169 m ²	Miteigentum Selion AG, Wettingen UMBI Immobilien AG, Untersiggenthal Terra Bau AG, Wettingen Kräuchi + Partner AG, Wettingen
999	674 m ²	674 m ²	Miteigentum Selion AG, Wettingen UMBI Immobilien AG, Untersiggenthal Terra Bau AG, Wettingen Kräuchi + Partner AG, Wettingen
1322	1'429 m ²	1'429 m ²	Miteigentum Selion AG, Wettingen UMBI Immobilien AG, Untersiggenthal Terra Bau AG, Wettingen Kräuchi + Partner AG, Wettingen

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
281	5'340 m ²	5'340 m ²	Miteigentum Selion AG, Wettingen UMBI Immobilien AG, Untersiggenthal Terra Bau AG, Wettingen Kräuchi + Partner AG, Wettingen
282	30'296 m ²	29'919 m ²	Miteigentum Selion AG, Wettingen UMBI Immobilien AG, Untersiggenthal Terra Bau AG, Wettingen Kräuchi + Partner AG, Wettingen
420	62'746 m ²	42'884 m ²	Alleineigentum HIAG Immobilien Schweiz AG, Baar
1718	8'104 m ²	1'560 m ²	Alleineigentum HIAG Immobilien Schweiz AG, Baar
377	6'625 m ²	6'625 m ²	Alleineigentum HIAG Immobilien Schweiz AG, Baar
378	97 m ²	97 m ²	Alleineigentum Einwohnergemeinde Böttstein
380	698 m ²	698 m ²	Alleineigentum Vögeli Holzbau AG, Böttstein
386	10'815 m ²	10'815 m ²	Alleineigentum Vögeli Holzbau AG, Böttstein
387	2'494 m ²	2'494 m ²	Alleineigentum Vögeli Holzbau AG, Böttstein
388	1'757 m ²	1'757 m ²	Gesamteigentum Kalt Rosa und Othmar, Kleindöttingen
419	1'979 m ²	1'979 m ²	Alleineigentum Einwohnergemeinde Böttstein
967	827 m ²	827 m ²	Alleineigentum Einwohnergemeinde Böttstein
1652	4'893 m ²	249 m ²	Alleineigentum HIAG Immobilien Schweiz AG, Baar
Total Perimeter		111'147 m²	

Für die im Perimeter liegenden Parzellen (exkl. Parz. Nr. 1717 – nur mit Sichtzone betroffen) bestehen nachstehende Anmerkungen bzw. Dienstbarkeiten:

Parzellen-Nr.	Eigentümer
1	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 282 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. /z.G. 1322 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G./z.L. 999
2	<ul style="list-style-type: none"> - Revers betr. Abwasser-Ableitung z.L. Klingnau 588 - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588 - Baurecht für Buswartehaus z.G. EWG Böttstein - Durchleitungsrecht z.G. EWG Böttstein
999	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1, 282, 1322
1322	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) z.G. EWG Böttstein - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G./z.L. 1 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 282, 999 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 386, 419, 420, 1717, 1718
282	<ul style="list-style-type: none"> - Revers über die Erstellung einer demontablen Lagerhalle für Splitt und Sand z.G. Staat Aargau - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) z.G. EWG Böttstein - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) - Durchleitungsrecht lt. Plan mit beschränktem Bauverbot übertragbar z.G. Aarewerke - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 281, 420, 1717, 1718 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1, 999 - Baurecht für eine Niederspannungs- Kabelkabine mit Kabeldurchleitungsrecht bis 10.06.2024 - Grenzbaurecht z.G. 4 - Überbaurecht z.G. 281 - Duldung von Immissionen z.L. 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1647, 1648, 1649, 1650 - Kanalisationsleitung, Unterhalt gem. Beleg z.L. 4 - Durchleitungsrecht z.G. EWG Böttstein - Grenzbaurecht beschränkt z.G. 3

- 281
 - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung) z.G. EWG Böttstein
 - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung)
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 282
 - Überbaurecht z.L. 282
 - Duldung von Immissionen z.L. 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1647, 1648, 1649, 1650

- 420
 - Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Nutzungsbeschränkung)
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 282, 1322, 1688, 1690, 1718
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1688, 1690
 - Benützungsrecht für Transformatorenstation mit Leitungen und Zugang/Zufahrt z.G. AEW Energie AG

- 1718
 - Öffentlicher Fuss- und Fahrweg
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 282, 1322, 1688, 1690
 - Solebachdurchleitung z.G. Staat Aargau
 - Einfriedungsrecht z.G./z.L. 377
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1341, 1651, 1652, 1664, 1665, 1688, 1690, 420, 1717
 - Benützungsrecht für Transformatorenstation mit Leitungen und Zugang/Zufahrt z.G. AEW Energie AG

- 1652
 - Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32dbis USG
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1718

- 377
 - Bauverbot und Benützungsbeschränkung z.G. 1579
 - SDR Baurecht für eine Kabinen-Transformatorenstation, bis 03.03.2069
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1718
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1718

- 388
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Bauverbot und Benützungsbeschränkung z.G. 1579
 - Grenzbaurecht z.G./z.L. 387

- 419
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 386, 1322

- 386
 - Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32dbis USG
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 419
 - Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1322

-
- 387
- Duldung des Aarestaues sowie des entsprechenden Grundwasserstandes z.G. Klingnau 588
 - Benützungsrecht an 10 Parkplätzen z.G. HIAG Immobilien
 - Grenzbaurecht z.G./z.L. 388
-

Für die Parzellen Nrn. 967, 380, 378 bestehen keine Anmerkungen oder Dienstbarkeiten.

3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Ein Grossteil des Gestaltungsplanareals, welcher in der Entwicklungszone Grossacher liegt, ist heute durch diverse Einrichtungen des Kies- und Betonwerks belegt. Diese umfassen nebst verschiedenen Bauten und Anlagen für Lagerung, Umschlag und Betrieb auch das eigentliche Kiesabbaugebiet. Ab der Kantonsstrasse K285 besteht eine ausgebaute Zufahrt zum Kies- und Betonwerk. Direkt angrenzend entlang der Kantonsstrasse zwei freistehende Gewerbebauten, welche über eine direkte Zufahrt, unabhängig der ausgebauten Arealzufahrt, ab Kantonsstrasse erschlossen sind. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind mit den heutigen Zonenbestimmungen im Hinblick auf eine gesamtheitliche Entwicklung des Areals nicht mehr zweckdienlich. Der nördliche Bereich des Areals ist weitgehend unbebaut und als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Auf dem Teil des Gestaltungsplanareals ausserhalb der Entwicklungszone Grossacher bestehen hauptsächlich bestehende Gewerbebauten. Sie sind über die Grossacherstrasse erschlossen.

Der natürliche Geländeverlauf im Projektperimeter wurde durch den Materialabbau im Kieswerk stark verändert. Heute befinden sich auf dem Areal zwei grössere Gruben, die sich auf 317 m ü. M. respektive 318 m ü. M. befinden. Der grösste Höhenunterschied beträgt 5 m und liegt an der südwestlichen Seite des Areals.



Abbildung 9 Orthophoto/AV-Daten im Bereich des Gestaltungsplanareals

Nebst der Zufahrt zum Kieswerk ab Kantonsstrasse besteht auf der Ostseite des Areals, auf Höhe Feldstrasse eine zweite, den Binnenkanal überquerende Zufahrt zum Areal bzw. zum Kieswerk.



a) Blick auf Kies- und Betonwerk von Osten (Stausee-
strasse)



b) Blick auf landwirtschaftlich genutzten Perimeter
teil und Kies-/Betonwerk aus nördlicher Richtung



c) geschützte Hecke innerhalb des perimeters



d) Bushaltestelle Kleindöttingen Schwächeler



e) bestehende Gewerbebauten entlang der Kantons-
strasse K 285



f) ausgebaute Zufahrt zum Kies- und Betonwerk ab
kantonsstrasse K285

Abbildung 10 Fotos ausgewählter Standorte im Gestaltungsplanperimeter

3.2 Beschrieb näheres Umfeld

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Kleindöttingen und grenzt südlich an Ein- und Mehrfamilienhausquartiere (Zone WA2 und WA3). Im Westen wird das Areal durch das Arbeitszonengebiet (Industrie- und Gewerbezone) begrenzt. Auf der ganzen Ost- und Nordseite liegt das Dekretsgebiet Klingnauer Stausee (ausserhalb Baugebiet). Nördlich des Gebiets liegt das BirdLife-Naturzentrum Klingnauer Stausee. Im Süden grenzt ein heterogen bebautes Quartier mit Einfamilienhäusern, Gewerbebauten und Mehrfamilienhäusern an den Perimeter. Im Westen wird das Areal durch die Kantonsstrasse K285 begrenzt im Osten grenzt der Binnenkanal sowie die Industriestrasse (Sackgasse mit Fokus Fuss- und Veloverkehr) an den Perimeter. Es gilt Tempo 50. An der westlichen Ecke von Parzelle Nr. 377 wechselt auf der Kantonsstrasse Tempo 50 auf Tempo 80.



a) Südl. angrenzendes EFH-quartier entlang K285



b) Kantonsstrassenraum K285 Richtung Nordost



c) Westlich angrenzendes Arbeitszonengebiet



d) Östlich angrenzende Stauseelandschaft



e) Blick von der Stauseestrasse auf den parallel dazu verlaufenden Binnenkanal und das Areal



f) Bestehender Knoten Industriestrasse/Kantonsstrasse K285

Abbildung 11 Fotos ausgewählter Standorte in Umgebung des Gestaltungsplanperimeters

4 Arealspezifische konzeptionelle und behördenverbindliche Grundlagen

Wie in Kapitel 1.3 ausgeführt, wurden als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung im vorliegenden Gestaltungsplan verschiedene konzeptionelle Grundlagen sowie behördenverbindliche Planungsinstrumente erarbeitet. Im Folgenden werden die Hauptpunkte der jeweiligen Arbeiten dargestellt. Für Details wird auf die jeweiligen Dokumente in der Beilage verwiesen.

4.1 Städtebauliche Studie Entwicklungszone Grossacher

Für das Entwicklungsgebiet Grossacher liegt eine städtebauliche Studie der sapartners, Zürich vom 4. Oktober 2017 vor. Im Rahmen der Studie wurden die Rahmenbedingungen der geordneten und qualitativen Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher geklärt und erste Entwicklungsvorstellungen erarbeitet. Basierend auf der Studie wurde ein Entwicklungsrichtplan der sapartners, Zürich vom 6. Oktober 2017 erarbeitet, welcher die wichtigsten Eckwerte in behördenverbindliche Festlegungen überführt. Die beiden Dokumente wurden durch eine Steuerungsgruppe bestehend aus Vertretern der Gemeinde, des Kantons Aargau und der Grundeigentümer begleitet.

In der städtebaulichen Studie (2016 bis 2017) wurde eine langfristige planerische Grundlage für eine hochwertige und koordinierte Wohn-, Arbeitsplatz und Freiraumentwicklung geschaffen. In dieser wurden die Rahmenbedingungen für eine sorgfältige Integration in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext geschaffen (Abstimmung mit Dekretsgebiet und Übergang zum Industriegebiet) und erste Entwicklungsvorstellungen erarbeitet. In verschiedenen Szenarien wurden Entwicklungs- und Baukonzepte (Herleitung Typologien) erarbeitet. Sie berücksichtigen die Bebauung (Dichte, Geschossigkeit, Morphologie), die Nutzungen, die Freiräume sowie den Verkehr. Das Baukonzept gliedert das Areal in einzelne Baubereiche. Einzelne Hochpunkte sollen Akzente setzen. Die Gebäudehöhen und Bebauungsdichte sollen in Richtung Dekretsgebiet abnehmen. Im Nutzungskonzept werden die Hauptnutzungen von Wohnen, Arbeiten und Naherholung / Uferpark (ausserhalb Baugebiet) verortet und es erfolgt die Abstimmung dieser Nutzungen. Im integrierten Erschliessungskonzept wird der Wohn- und Arbeitsverkehr möglichst entflechtet. Basierend auf den grundlegenden Entwicklungskonzepten und der Diskussion in der Begleitgruppe wurde die Variante 1 als Bestvariante bestimmt (Abbildung 12).

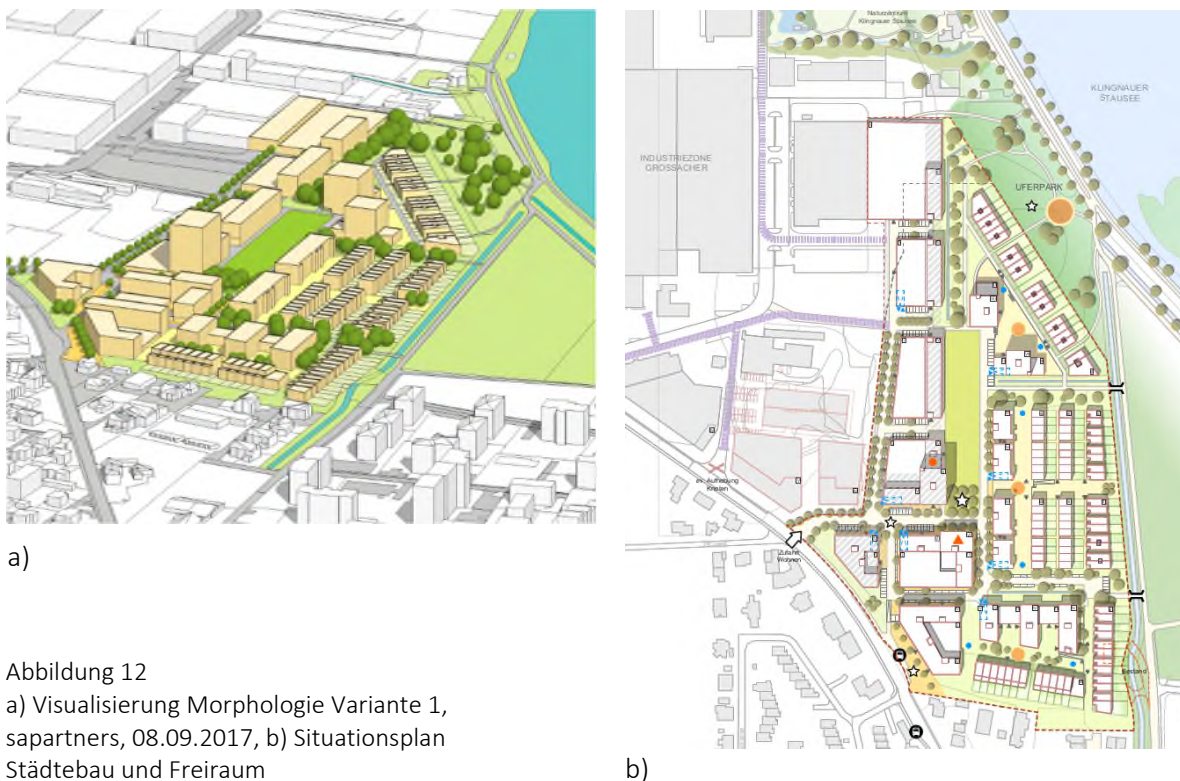


Abbildung 12
a) Visualisierung Morphologie Variante 1, sapartners, 08.09.2017, b) Situationsplan Städtebau und Freiraum

Die wichtigsten Eckwerte der städtebaulichen Studie wurden in einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan (Richtplankarte und Bestimmungen) überführt. Dieser dient der Gemeinde als wichtiges Steuerinstrument sowie als Grundlage zur Beurteilung der Gestaltungspläne. Er enthält örtliche Festsetzungen für einzelne Teilgebiete sowie Grundsätze und Anweisungen zu den Sachthemen Städtebau und Nutzungen, Freiräume mit Uferpark, Verkehr und Erschliessung, Umwelt und Energie und Etappierung und Kommunikation. Um eine hohe Qualität in den relevanten Bereichen und der Umsetzung des Entwicklungsrichtplans zu gewährleisten, soll die Planung und Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher durch Fachexperten und die Gemeinde begleitet werden. In einzelnen Teilgebieten sollen qualitätssichernde Verfahren festgelegt werden (Pflicht). Der Perimeter wird im Entwicklungsrichtplan in folgende Teilgebiete gegliedert:

- (A) "Wohnen und Gewerbe Süd" als gemischtgenutztes Gebiet mit Bushaltestelle südlich angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet und die Hauptstrasse;
- (B) "Wohnen Mitte" als überwiegendes Wohngebiet mit östlichem Anstoss an das Dekretsgebiet;
- (C) "Wohnen Nord" als überwiegendes Wohngebiet mit nördlichem Anstoss an den Uferpark und das Dekretsgebiet;
- (D) "Erbengemeinschaft Keller Johann" als Auftakt zur Entwicklungszone;
- (E1) "Gewerbe West 1" als gemischtgenutztes Gebiet mit möglicher Landmarke im Süden und Übergang zum westlichen Industrie- und Gewerbegebiet;
- (E2) "Gewerbe West 2" als überwiegendes Arbeitsplatzgebiet im Norden und Übergang zum westlichen Industrie- und Gewerbegebiet.

Im Entwicklungsrichtplan und gemäss §13 Abs. 5 BNO wird festgelegt, dass für das Gesamtareal eine Vertiefung und Präzisierung des übergeordneten Freiraumgerüsts in einem übergeordneten und koordinierten Freiraumkonzept unter Federführung der Gemeinde zusammen mit den Grundeigentümern zur erfolgen hat. Mit der Entwicklung jeder Etappe ist zudem ein angemessener Teil des übergeordneten Erschliessungsgerüsts in einem übergeordneten Mobilitätskonzept unter Federführung der Gemeinde zusammen mit den Grundeigentümern zu realisieren.

In der Richtplankarte des Entwicklungsrichtplans sind insbesondere die drei von der Landschaft in das Areal hineinreichenden Grünräume (grüne Finger) mit einer Mindestbreite von 28 m und der zentrale Grün- und Freiraum zu erwähnen, in welchem ein Gestaltungsschwerpunkt (Quartierplatz) festgelegt ist. Der von Norden nach Süden verlaufende Grünraum dient als Puffer für Emissionen des Industriegebiets. Durch ein zusammenhängendes System von attraktiven Freiräumen wird ein Bezug zur Stauseelandschaft bzw. zum Dekretsgebiet geschaffen.

Die Erschliessung des Wohn- und Arbeitsplatzgebiete soll möglichst entflechtet werden. Die Erschliessung der Wohngebiete erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Hauptstrasse (Umgestaltung Knoten) und die Zufahrt zum Gewerbegebiet möglichst von Norden her über die Industriestrasse.

Für die Haupteerschliessungsstrasse und die Strassenraumgestaltung ab der Hauptstrasse werden erhöhte gestalterische Anforderungen verlangt. Im bezeichneten Bereich darf die Breite des Strassenraums 24 m nicht unterschreiten.

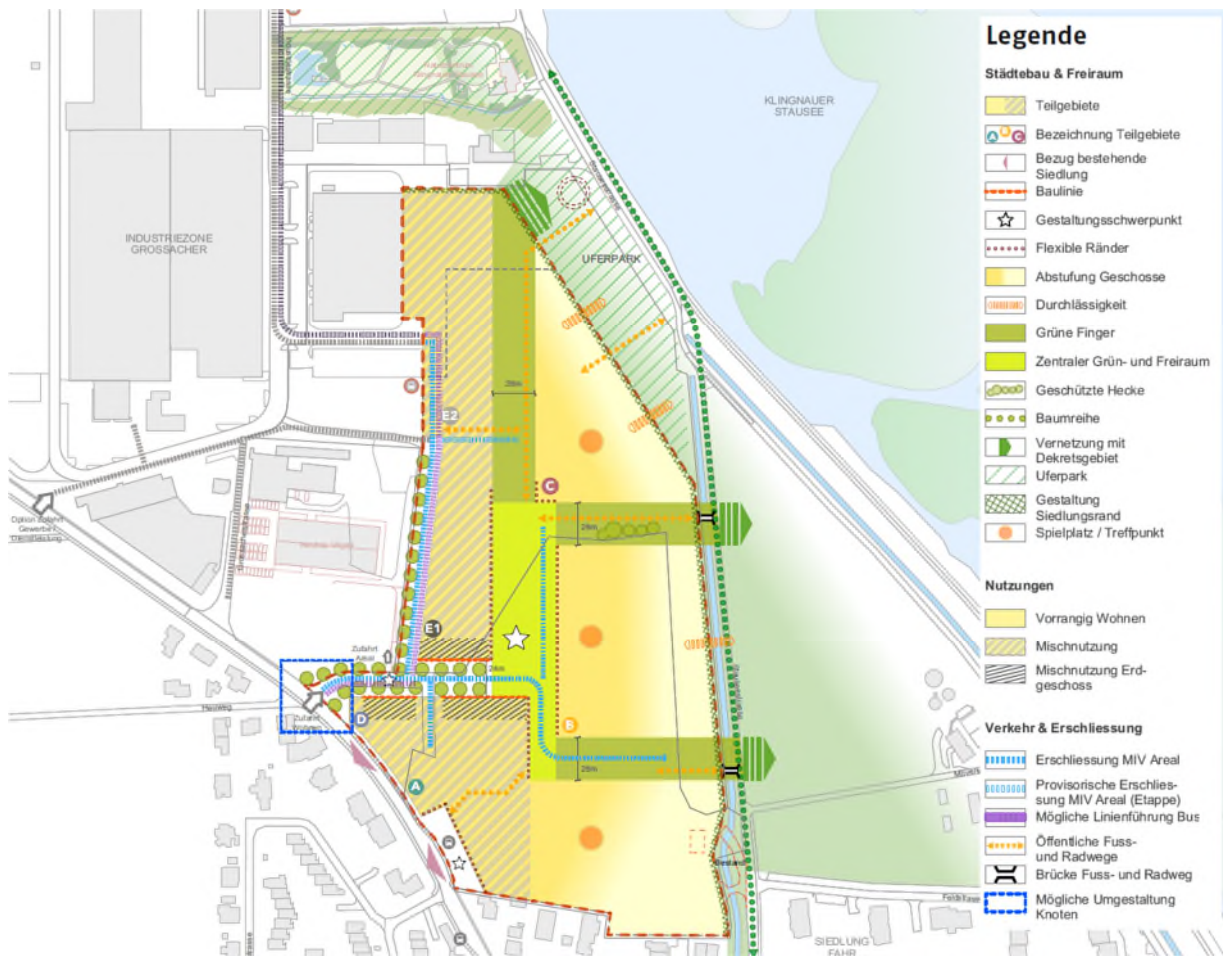


Abbildung 13 Richtplankarte, Entwicklungsrichtplan, sapartners, 08.09.2017

4.2 Grobkonzept Erschliessung / Mobilitätskonzept Entwicklungszone Grossacher / Studie neuer Knoten

Für die Verkehrsentwicklung und Mobilität liegt ein Mobilitätskonzept der Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg und der synergo GmbH, Zürich vom 24. März 2021 vor. Während der Bearbeitung erfolgte eine Kooperation mit dem gleichzeitig erarbeiteten Freiraumkonzept (vgl. Kapitel 4.3).

Grobkonzept Erschliessung Strasse und Werkleitungen

Bereits vor Ausarbeitung des Mobilitätskonzepts wurden Möglichkeiten zur strassen- und werkleitungsseitigen Erschliessung des Areals geprüft und zu Papier gebracht. Daraus resultierte für die Entwicklungszone Grossacher ein Projektplan Strasse mit öffentlichen Strassen und Wegen (Grobkonzept vom 07.11.2018) sowie ein Projektplan koordinierte Werkleitungen (30.10.2018) von vzp Ingenieure AG Birr (Abbildung 14). Gestützt auf die Grobkonzept-Projektpläne existiert für die Erschliessung der Entwicklungszone Grossacher ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 16. April 2020. Der Vertrag hat den Regelungszweck, das Gemeindegebiet Grossacher im Ortsteil Kleindöttingen nach Vorgaben des Vertrages zu erschliessen bzw. baureif zu machen und etappenweise zu überbauen. Der Vertrag macht insbesondere Angaben zu Erschliessungskosten, Kostenverteilung, Verantwortlichkeiten / Aufgabenteilung und Etappierung der Erschliessung und Baubereiche.

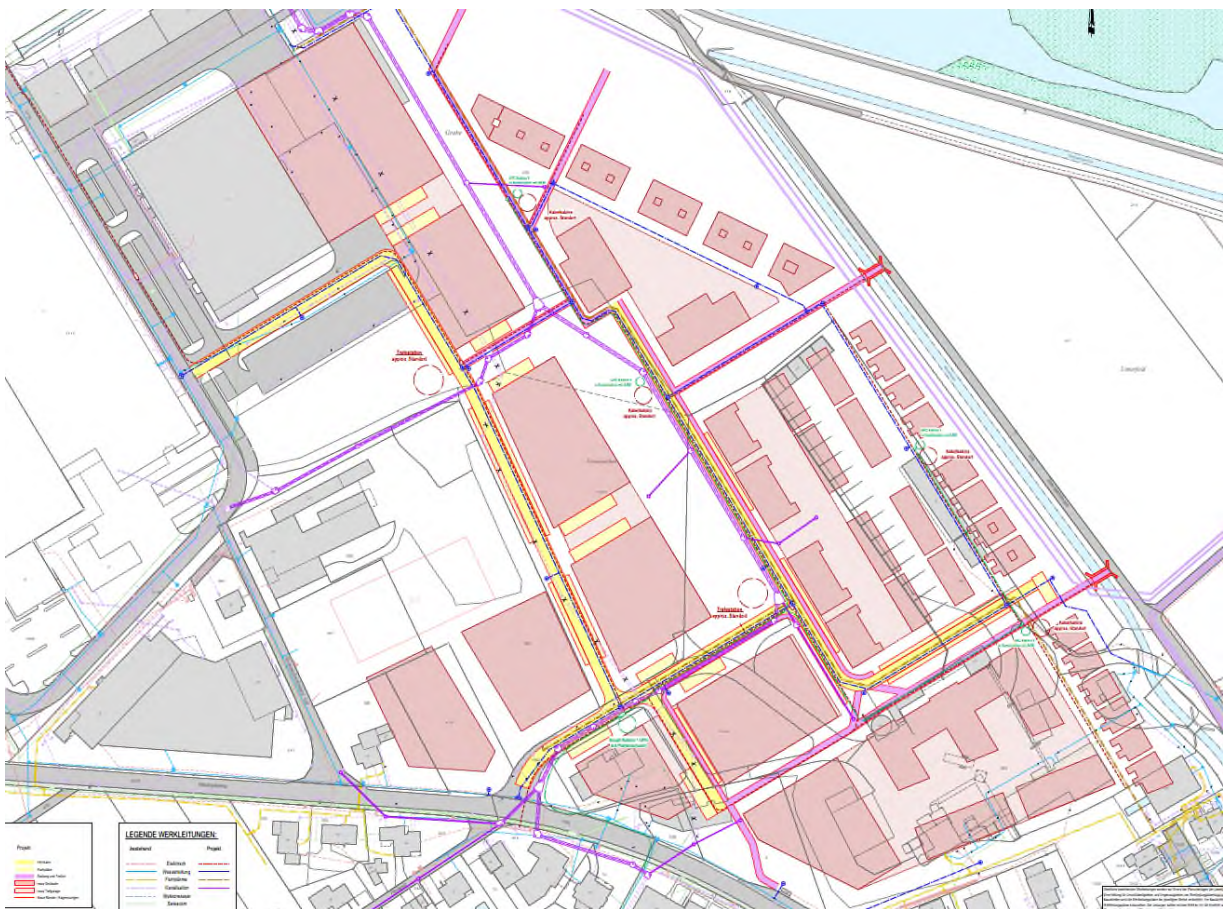


Abbildung 14 Projektplan Strasse mit überlagerten Werkleitungen von vzp Ingenieure AG

Mobilitätskonzept Entwicklungszone Grossacher

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts Grossacher von Belloli Raum- und Verkehrsplanung wurde basierend auf der Kapazitätsabschätzung und einer Abschätzung des induzierten Verkehrs die notwendige Dimensionierung und Gestaltung der Verkehrswege entwickelt. Die Massnahmen für ein nachhaltiges Mobilitätsangebot und die Vorgaben für Monitoring und Evaluation sind im Mobilitätskonzept ebenfalls enthalten.

Die Erschliessung der in Kapitel 4.1 genannten Teilgebiete soll über zwei Zufahrten realisiert werden. Der Knoten an der Kantonsstrasse der heutigen Zufahrt zum Kieswerk soll bei einem vollen Ausbau des Entwicklungsgebietes Grossacher die Hauptlast des Verkehrs tragen und die Wohngebiete (hauptsächlich Teilgebiete A, B, C und D) erschliessen. Die Teilgebiete mit Fokus Gewerbe (E1 und E2) werden entweder durch das bestehende Arbeits- und Industriezonenareal (bestehendes Areal HIAG) auf die Industriestrasse geführt oder direkter über einen neuen Kantonsstrassenknoten auf die Kantonsstrasse geführt. Die definitive Festlegung hat im vorliegenden Gestaltungsplan zu erfolgen.

Ab den Kantonsstrassenknoten soll die Erschliessung für den Motorisierten Individualverkehr möglichst direkt erfolgen und die zusammenhängenden Grünräume (Grüne Finger) möglichst geringfügig betreffen. Auf eine Verlängerung der Strassenflächen in die grünen Finger, wie sie im Grobkonzept Erschliessung teilweise angedacht war, wurde daher verzichtet. Der Anbindung des Perimeters soll mit dem öffentlichen Verkehr nochmals verbessert werden, indem die Buslinie durch das Areal geführt wird. Die Strassen werden entsprechend dimensioniert. Mit Festlegung von Tempo 30 auf geeigneten Strassen soll eine hohe Aufenthaltsqualität im Strassenraum geschaffen werden.

Die Parkflächen sollen zugunsten eines qualitätsvollen Aussenraums möglichst unterirdisch und nur für Besucher- und Kundenparkfelder oberirdisch angeordnet werden. Für den Parkfelder-Bedarf sind für das

gesamte Areal verschiedene Varianten gerechnet worden. Fazit ist u.a., dass bei Realisierung einer maximalen Parkfeldervariante die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens der Hauptzufahrt (Wohnen) nicht mehr gegeben ist, da zu lange Wartezeiten bei der Ausfahrt aus dem Areal entstehen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass mit einer Anzahl von maximal 1000 erstellten Parkplätzen allenfalls auf kapazitätssteigernde Massnahmen am Anschlussknoten verzichtet werden kann, jedoch nicht auf Busbevorzugungsmassnahmen.



Abbildung 15 Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 24.03.2021

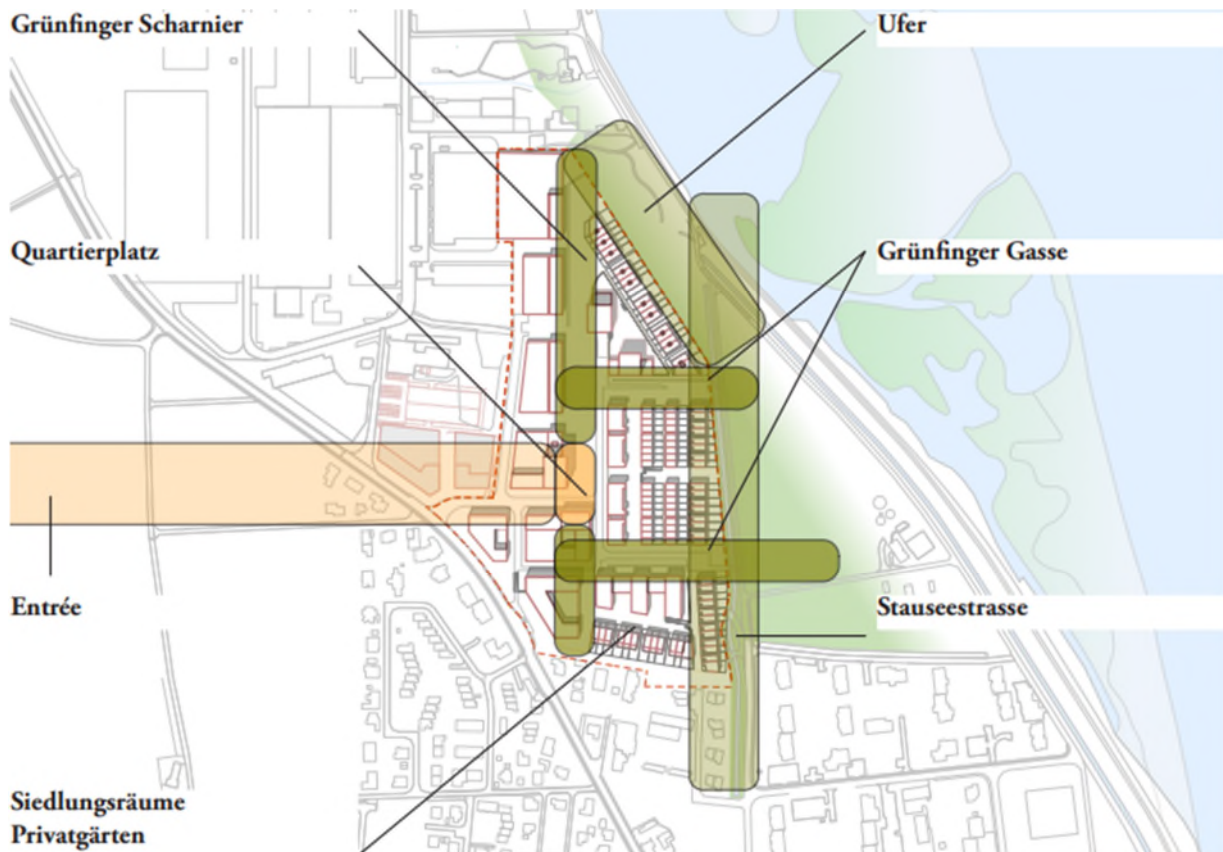
Machbarkeitsstudie neuer Verkehrsanschluss Grossacher / Industrie





Zwecks Optimierung der Erschliessung der Bereiche E1 und E2 wurde parallel zur Entwurfserarbeitung des Gestaltungsplans ein neuer Knoten ab Kantonsstrasse durch KIP Ingenieure und Planer AG geprüft. Für Details hierzu sei auf Kapitel 5.5.2 verwiesen.

4.3 Freiraumkonzept Entwicklungszone Grossacher

Für die Entwicklungszone Grossacher liegt für die Entwicklung der Aussenräume ein Freiraumkonzept der Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur- und Städtebau GmbH, Zürich vom 12. April 2021 vor. Während der Bearbeitung erfolgte eine Kooperation mit dem gleichzeitig erarbeiteten Mobilitätskonzept.

Das Freiraumkonzept gewährleistet die Vernetzung der einzelnen Teilgebiete innerhalb der Entwicklungszone und mit der Umgebung. Das System des Freiraumkonzepts ist in Teilräumen konkretisiert, welche wiederum in öffentliche, halbprivate und private Freiräume gegliedert werden können. Das Grundgerüst der Freiräume verwebt das neue Quartier Grossacher mit dem Dorf, dem Stausee und der offenen Landschaft (Abbildung 16). Es setzt sich aus mehreren Teilräumen zusammen, welche unterschiedliche Aufgaben haben. Im Endzustand bilden sie ein aufeinander abgestimmtes System.



Teilräume	Aufgaben	Merkmale
Entrée 	Landschaftskorridor, Vernetzung Flora/Fauna, Visitenkarte	Mischallee mit Einmündungsbereich der Kantonsstrasse, Bushaltestelle an Kantonsstrasse
Quartierplatz 	Visitenkarte, Ankommen, Aufenthalt, Treffpunkt	Baumgruppe, Sitzmöglichkeiten, Übergänge zu publikumsoffenen und privaten 1. Vollgeschossen, evtl. Besucher-PP, Car-Sharing
Erschliessungsstrasse ABC 	Erschliessung MIV, Velo und Fussverkehr, blau-grüne Infrastruktur	Beidseitig begleitende Reihe von Alleebäumen, ostseitig in Retentionsstreifen, westseitig im Grünraum
Grünfinger Gasse 	Erschliessung, Aufenthalt, Vernetzung Flora/Fauna	Zentrale Naschpromenade, Gemeinschaft, Aufenthalt, Gärtnern, Vorzonen

<p>Grünfinger Scharnier</p> 	<p>Dynamische Brache, temporäre Nutzungen, Vernetzung Flora/Fauna, Lärmimmissionen minimieren</p>	<p>Streuobstwiese, attraktives Wegesystem, dynamische, an Kiesabbau orientierte Biotope, Kleinstrukturen</p>
<p>Siedlungsrand Stauseestrasse</p> 	<p>Harmonischer Übergang Siedlung zu Landschaft, Offenheit und Durchlässigkeit der Landschaft, Vernetzung Flora/Fauna</p>	<p>Stauseestrasse Teil des offenen Landschaftsraums, aufgewertete, attraktiv bepflanzte Ufer, Private Gärten</p>
<p>Siedlungsrand Ufer</p> 	<p>Ökologische Aufwertung als Puffer zum Dekretsgebiet, Siedlungsrand, keine Erholungsnutzungen</p>	<p>Eher offener Landschaftsraum mit lockerem Baumbestand, Magerwiesen/Feuchtwiesen denkbar, temporäre Stillgewässer, ufertypische Gehölzpflanzungen</p>
<p>Siedlungsräume</p> 	<p>Biodiversität, Nutzbarkeit, Puffer zum öffentlichen Raum</p>	<p>-</p>
<p>Privatgärten</p> 	<p>Blau-grüne Infrastruktur, Biodiversität</p>	<p>-</p>

Abbildung 16 Grundgerüst und Beschrieb Teilräume (Quelle: Freiraumkonzept, 12.04.2021)

5 Schwerpunkthemen

5.1 Definition des Perimeters

Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter weicht vom Pflichtperimeter der Entwicklungszone Grossacher gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ab. Zusätzlich in den Perimeter aufgenommen wurden die heute über die Grossacherstrasse erschlossenen, westlich des Baubereichs E1 gelegenen Parzellen. Die Flächen sind als Bereich Regelbauweise und orientierende Erschliessungsfläche mit Strassenlinien und Sichtzonenbereichen definiert. Grund für die Aufnahme ist die in Kapitel 5.5.2 beschriebene neue Zufahrtmöglichkeit (neuer Knoten) für die Baubereiche E1 und E2 ab Kantonsstrasse. Zum einen hätte bei blosser Einbezug der neuen Strassenflächen in den Perimeter eine ungünstige Perimeterabgrenzung (Perimeterlinie auf Strassenlinie der neuen Zufahrt) resultiert. Zum anderen sind die Flächen funktional mit der Fragestellung des neuen Knotens gekoppelt, da sich infolge aufzuhebender Zufahrt Grossacherstrasse ab Kantonsstrasse die Erschliessungssituation für diese Parzellen verändert. Eine Aufnahme in den Perimeter ist deshalb sinnvoll. Die Festlegungen im Gestaltungsplanperimeter sollen sich für diese Flächen jedoch auf die Kernfragen des Auslösungsgrundes beschränken. Sprich, die Vorgaben sollen sich auf die Erschliessung beschränken und keine detaillierten baulichen Aspekte umfassen. Im Gestaltungsplan wird daher vorgegeben, dass die Bebauung im Rahmen der Regelbauweise erfolgen kann.

Mit dem Gestaltungsplan wird aufgezeigt, dass die Anschlüsse der neuen Erschliessungsstrasse an die Industriestrasse machbar sind. Eine intensiverte Durchfahrt zur Industriestrasse ist nur bedingt erwünscht. Deshalb sollen diese Knoten nicht in den Planungserimeter aufgenommen und im Detail weiter gesichert werden (jedoch Darstellung als Orientierungsinhalt in Situationsplan). Dies ist Sache der Grundeigentümer.

5.2 Bebauung und nachgelagerte Verfahren

5.2.1 Qualitätssicherung

In § 3 Abs. 2 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Böttstein wird die Möglichkeit gegeben, innerhalb der Entwicklungszone Grossacher mehrere Gestaltungspläne zu erstellen, sofern vorgängig über das gesamte Gebiet ein Entwicklungsrichtplan erstellt wird. Dieser Forderung wurde mit dem Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ vom 06.10.2017 nachgekommen. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst nun das gesamte Gebiet der Entwicklungszone. Die Gestaltungsplanpflicht nach § 3 BNO ist nun mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt. Es besteht keine Pflicht für weitere, detaillierende Teilgestaltungspläne.

Das Areal ist aufgrund seiner Grösse und Lage von strategischer Bedeutung für die kommunale als auch regionale Entwicklung. Die Entwicklung des Gebiets setzt eine klare übergeordnete Idee voraus, welche mit den konzeptionellen Vorarbeiten auch erarbeitet wurde (vgl. Kapitel 4). Aus der gemeinsamen Idee resultieren mannigfaltige Vernetzungen und Abhängigkeiten zwischen Teilgebieten im Perimeter. Für die Umsetzung war eine Detaillierung auf grundeigentümergebundener Ebene daher angezeigt. Damit die wesentlichen, übergeordneten Qualitäten und auch öffentlichen Interessen bei der Grösse des Areals und dem längeren Zeithorizont der Realisierung (Etappierung) gesichert werden können, drängte sich Erarbeitung eines Gestaltungsplans über die ganze Entwicklungszone auf. Der vorliegende Gestaltungsplan ist als Rahmengestaltungsplan formuliert, welcher basierend auf dem genannten Entwicklungsrichtplan sowie den weiteren konzeptionellen Grundlagen die wesentlichen Qualitäten und teilgebietsübergreifenden Aspekte sichert und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität mit klaren Leitplanken zur Qualitätssicherung in den nachgelagerten Verfahren gibt.

Die Forderung nach qualitätssichernden Verfahren im Entwicklungsrichtplan wird im vorliegenden Gestaltungsplan mit der Vorgabe für Konkurrenzverfahren gemäss § 52 SNV in gewissen Teilgebieten (A1, A2, B, C) nachgekommen. Mit dem Konkurrenzverfahren soll z.B. ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag vorgegeben werden. Damit die kommunalen Interessen in den nachgelagerten Verfahren

gebührend berücksichtigt sind und der Forderung nach dem Einbezug der Gemeinde nach § 13 Abs. 8 BNO Rechnung getragen wird, wird der Gemeinde in diesen Verfahren eine zentrale Stellung zugewiesen:

- Eines der drei Teams des Konkurrenzverfahrens kann durch den Gemeinderat bestimmt werden.
- Die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien sind an der Vorbereitung und der Jurierung beteiligt.

Auch wenn durch den Gestaltungsplan verschiedene Aspekte der Abstimmung zwischen Städtebau/Architektur, Freiraum und Verkehr vorgegeben werden, verbleiben die Fragestellungen in den nachgelagerten Verfahren ausgesprochene Querschnittsaufgaben. Mit der Vorgabe eines Konkurrenzverfahrens wird unter den in den SNV gegebenen Rahmenbedingungen die konkrete Lösungsfindung auf das nachgelagerte Verfahren delegiert. Die integrale Bearbeitung der Themen und entsprechende Zusammenstellung der an den Konkurrenzverfahren beteiligten interdisziplinären Teams mit qualifizierten Fachleuten wird daher direkt in den SNV eingefordert.

In Übereinstimmung mit § 13 Abs. 8 BNO werden in den Teilgebieten mit Anstoss an das Dekretsgebiet (Teilgebiete A1, A2, B, C; vgl. Kapitel 0) qualitätssichernde Verfahren gefordert. Konkurrenzverfahren über zwei oder mehrere einander angrenzende Teilgebiete sind zulässig. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens dient als Bewertungsgrundlage für das Baubewilligungsverfahren. Mit der Möglichkeit für eine Mehrausnutzung wird auch für die restlichen Teilgebiete (E1, E2) der Anreiz gegeben, die Qualitätssicherung ausgedehnter mittels Konkurrenzverfahren zu vollziehen. Wird davon nicht Gebrauch gemacht, wird der Gemeinde mit dem Fachgremium trotzdem die Möglichkeit gegeben, das Verfahren aktiv und fachlich fundiert von Beginn an zu begleiten.

Weiter wird festgelegt, dass der Nachweis des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besonders guten Ergebnisses für die grünen Finger Scharnier der Teilgebiete C/E1 (§ 21 Abs. 2 SNV) sowie den Quartierplatz (§ 22 Abs. 3 SNV) im Rahmen des Konkurrenzverfahrens gemäss § 52 SNV zu erbringen ist.

5.2.2 Teilgebiete, Baubereiche und Etappierung

Teilgebiete

Der Gestaltungsplanperimeter wird in verschiedene Teilgebiete unterteilt. Die Teilgebiete sind als integrale Planungs- und Projektierungseinheiten zu verstehen. In diesem Zusammenhang hat die Planung und Projektierung je Teilgebiet für sämtliche darin befindliche Flächen und zugehörigen Planungsaspekte (Architektur, Freiraum, Verkehr) im Rahmen eines gemeinsamen Verfahrens zu erfolgen. Sämtliche Aspekte innerhalb eines Teilgebiets (inkl. übergeordnete freiräumliche Themen) müssen integral zusammen beplant werden. Damit wird gleich auch die Zuständigkeit bzw. Zugehörigkeit halböffentlicher bzw. öffentlicher Räume (bspw. Grüne Finger) zu einer Planungs- und Realisierungsetappe geklärt.

Im Gestaltungsplan werden sechs Teilgebiete (A1, A2, B, C, E1, E2) festgelegt, welche sich an jenen des ERPs orientieren. Die Anzahl der Teilgebiet gemäss ERP wird beibehalten. Das im ERP enthaltene Teilgebiet D ist im Gestaltungsplan Teil des Teilgebiets A1. Die separate Ausscheidung von Teilgebiet D im ERP war seinerzeit mit der separaten Grundeigentümerschaft begründet. Da das Grundstück in der Zwischenzeit an einen der beiden heutigen Grundeigentümer im Areal veräussert wurde, entfällt die Notwendigkeit der Unterteilung. Vielmehr ergibt sich planerisch ein Mehrwert, durch die gesamtheitliche Beplanung des südlichen Bereichs der Hauptarealzufahrt, des Kantonsstrassenraums K285 sowie der in diesem Gebiet liegenden Fuss- und Veloverkehrsverbindungen. Das Teilgebiet A des ERP wird aus städtebaulichen Gründen im Gestaltungsplan in die zwei Teilgebiete A1 und A2 unterteilt. Während das Teilgebiet A1 Mischnutzungen enthält und öffentlichen Charakter hat, dient das Teilgebiet A2 grundsätzlich dem Wohnen und liegt angrenzend an das Dekretsgebiet.

Nebst den sechs Teilgebieten wird ein Bereich Regelbauweise ausgeschieden. Diese Flächen sind gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan mit keiner Gestaltungsplanpflicht belegt und wurden nur aufgrund der neuen Erschliessungssituation für die Baubereiche E1 und E2 (Kapitel 5.5.2) dem Gestaltungsplan-

perimeter zugewiesen. Abgesehen von den spezifischen Vorgaben hinsichtlich Erschliessung sollen keine detaillierten Vorgaben für die entsprechenden Flächen gelten. Sie können nach Regelbauweise überbaut werden. Es besteht auch kein Anrecht auf Abweichung von der Grundordnung infolge Einbezugs in der Gestaltungsplanung.

Während die Teilgebiete die zusammenhängenden Planungseinheiten bezeichnen (was ist in demselben Verfahren zu behandeln, vgl. vorangehenden Ausführungen), beschreiben Baubereiche den bebaubaren Bereich, der abweichend von geltenden Abstandsvorschriften gilt (vgl. auch Anhang 1, Ziffer 7.4, BauV). Grundsätzlich sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile, inklusive Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten innerhalb der bezeichneten Baubereiche A (Teilgebiete A1, A2), B, C, E1 und E2 zulässig. Gemäss § 7 Abs. 2 SNV sind die Anlagen definiert, welche nicht an den Baubereich gebunden sind.

Etappierung

Die Gemeinde und die Eigentümerschaft beabsichtigen, die Entwicklungszone in verträglichen Etappen über einen längeren Zeitraum in ein attraktives Mischgebiet mit Arbeitsplätzen und diversifiziertem Wohnraum zu überführen. Gemäss städtebaulicher Studie bietet das Areal Platz für schätzungsweise 700 bis 900 zusätzliche Einwohnende und rund 300 Arbeitsplätze. Die Bau- und Nutzungsordnung legt betreffend Etappierung fest, dass für Teilgebiete mit überwiegender Wohnnutzung mindestens drei Etappen sicherzustellen sind. Der Entwicklungsrichtplan gibt vor, dass die dem bestehenden Siedlungsgebiet angrenzenden Teilgebiete bzw. Etappen grundsätzlich zuerst zu entwickeln sind. Falls davon abgewichen wird, ist mit dem ersten Gestaltungsplan ein Etappierungskonzept vorzulegen.

Grundeigentümerschaft und Einwohnergemeinde Böttstein haben die Etappierung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend Erschliessung der Entwicklungszone Grossacher vom 16. April 2020 detailliert. Dieser hat nach wie vor Gültigkeit, weshalb im Gestaltungsplan betreffend Etappierung auf dessen Inhalte verwiesen wird. Konkret heisst dies (die Benennung der Teilgebiete bezieht sich auf die Teilgebiete gemäss Entwicklungsrichtplan):

- Die Teilgebiete A (neu unterteilt in A1 und A2) bis C sind in drei zeitlich aufeinander folgende Etappen zu erschliessen und überbauen.
- Die Teilgebiete D (neu in A1 integriert), E1 und E2 können unabhängig von den Bauphasen A bis C mit Beginn der Erschliessung jederzeit erschlossen und überbaut werden.
- Die Erschliessung und Überbauung der Teilgebiete A bis C hat in der Reihenfolge A, B und C in Etappen zu erfolgen.
- Mit der Erschliessung der nächsten Etappe kann erst begonnen werden, wenn 80% der bebaubaren Fläche der vorangehenden Etappe überbaut ist.
- Mit der Erschliessung und Überbauung des Teilgebietes C kann nach Ablauf von 10 Jahren nach Rechtskraft des EP oder 1. Gestaltungsplans begonnen werden, wenn 80% der bebaubaren Fläche des Teilgebietes E1 überbaut ist.

Wie oben beschrieben wird das Teilgebiet D gemäss ERP im vorliegenden Gestaltungsplan als Teil des Teilgebiets A1 definiert. Entgegen der Darlegung im öffentlich-rechtlichen Vertrag folgt dieser Bereich daher den Vorgaben gemäss Etappierung von Teilgebiet A. Eine etappenweise Überbauung und Realisierung eines Teilgebiets ist basierend auf der oben beschriebenen Gesamtbetrachtung zulässig (§ 6 Abs. 2 SNV).

5.2.3 Nutzungsart und Nutzungsmass

Das Planungsgebiet ist für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen bestimmt. Eine Wohnnutzung stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung und Aufenthaltsqualität. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb insbesondere grossen Wert auf eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Arealumgebung gelegt und es soll ein harmonischer und naturnaher Übergang zum Dekretsgebiet Klingnauer

Stausee erreicht werden. Die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung hat sich hinsichtlich der Qualität an den Vorgaben des Freiraumkonzepts zu orientieren.

Die Höhenbeschränkung gilt im Grundsatz gemäss § 13 Abs. 7 BNO. Damit wird eine Erscheinung gesichert, die einen massvollen Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren und zum Dekretsgebiet Klingnauer Stausee garantiert. Gleichzeitig wird die städtebauliche Akzentsetzung um den zentralen Grünraum ermöglicht. Im Gestaltungsplan werden die Bereiche zur Erhöhung der Fassadenhöhe gemäss § 13 Abs. 7 BNO, abgestimmt auf die städtebauliche Studie und effektive Lage der Baubereiche präzisiert.

Gemäss rechtskräftiger BNO gilt in der Entwicklungszone Grossacher eine Ausnützungsziffer von 0.8, welche mit qualitätssicherndem Verfahren gerechnet auf den Gesamtperimeter auf 1.1 erhöht werden kann. Die verträgliche Aufteilung auf die einzelnen Baubereiche bzw. Teilgebiete ist im ERP umschrieben (siehe Tabelle 1).

Im Gestaltungsplan wird das zulässige Nutzungsmass in den Baubereichen über die anrechenbare Geschossfläche definiert. Im Sinne der Klarheit für nachgelagerten Verfahren werden die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) nominal festgelegt (Berechnung analog AZ-Berechnung und Flächenberücksichtigung in der städtebaulichen Studie, welche als Basis für den ERP diene). Hierbei ist festzuhalten, dass die aGF in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Studie und dem ERP inkl. Flächen in Dach- bzw. Attikageschossen berechnet ist. Dies auch wenn ansonsten, gemäss BNO der Gemeinde Böttstein (§ 34), diese Flächen für die AZ-Berechnung nicht angerechnet werden.

In Tabelle 1 ist das zulässige Mass dem zugrunde liegenden ERP bzw. der städtebaulichen Studie gegenübergestellt. Es ist dabei festzuhalten, dass die gemäss Gestaltungsplan realisierbare aGF über jener der städtebaulichen Studie liegt, die maximale AZ für die Gesamtfläche der Entwicklungszone jedoch eingehalten wird. Die Ausnützungsziffer ist gemäss § 32 Abs. 1 BauV als Verhältnis der Summe der aGF zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) definiert. Wird, wie in der BNO und dem ERP, eine AZ festgelegt, hängt die resultierende aGF demnach stark von der aGSF ab. Gemäss § 32 Abs. 4 BauV gehören zur aGSF die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen, wobei die Flächen für Hauszufahrten angerechnet, die Flächen bestehender oder projektierte Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung hingegen nicht angerechnet werden. Nach § 13 Abs. 4 BNO sind mindestens 8% der Zonenfläche für öffentliche Erschliessungsflächen an die Gemeinde abzutreten. Entsprechende Flächen zählen damit nicht mehr zur aGSF. Der berechnete Anteil öffentlicher Erschliessungsflächen gemäss vorliegendem Gestaltungsplan beträgt knapp 9% (vgl. Anhang zur Berechnung der aGF), womit die Vorgabe der BNO eingehalten wird. In der städtebaulichen Studie wurde mit rund 15.4% öffentlicher Erschliessungsfläche von einem deutlich höheren Anteil an der Gesamtfläche ausgegangen. Daher rührt die erhöhte aGF im Gestaltungsplan gegenüber jener der städtebaulichen Studie. Die Reduktion der öffentlichen Erschliessungsflächen resultiert durch die deutliche Reduktion von Strassenflächen, welche dem MIV gedient hätten. In den Konzeptvertiefungsphasen nach der städtebaulichen Studie (insb. Mobilitätskonzept von Belloli) wurde das Ziel verfolgt, dass der MIV für die einzelnen Teilgebiete möglichst früh abgefangen werden kann und Konflikte mit Freiraum und Fuss- und Veloverkehr minimiert werden können (bspw. kein MIV in grünen Fingern). Daraus ergibt sich eine klare allgemeine Steigerung der Aussenraum- und Aufenthaltsqualität. Nebst der grösseren aGSF durch die Reduktion von Erschliessungsflächen resultierte eine Vergrösserung der aGSF durch die korrekte Berücksichtigung des Perimeters nach Bauzonenplan. In den konzeptionellen Grundlagen war die Grenze zum Kulturland im Baubereich C dahingehend verschoben, dass rund 700m² weniger Perimeterfläche resultierten.

Die Erhöhung der aGF wird als vertretbar eingestuft. Die städtebauliche Studie gibt einen ungefähren Rahmen der Entwicklung der einzelnen Teilgebiete und keine abschliessende Vorgabe. Es besteht damit genügend Projektierungsspielraum für die nachgelagerten Verfahren. Die Verträglichkeit eines Bauprojekts mit dem Ort bzw. die Übereinstimmung mit den Zielen des ERPs und des Gestaltungsplans wird in den nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen werden müssen.

In Tabelle 1 ebenfalls zu sehen ist, dass in den Baubereichen A (Teilgebiete A1/A2) und E2 eine Erhöhung der AZ gegenüber der Vorgabe im ERP besteht. Die Geometrie und Grösse des Baubereichs E2 wurde

gegenüber dem ERP leicht verändert, um die Fusswegverbindung zwischen E1 und E2 dem Baubereich E1 zuweisen zu können. Die leicht kleinere Grundstücksfläche würde daher zu einer reduzierten möglichen aGF führen, was sich nicht begründen lässt, weil sich der bebaubare Bereich in E2 durch die nach wie vor bestehende Fuss- und Veloverkehrsverbindung nicht verändert hat. Die zulässige aGF wurde daher auf die in der städtebaulichen Studie hergeleitete aGF ergänzt. Das Teilgebiet A wurde in die Teilgebiete A1 und A2 unterteilt. Durch die Zusammenlegung der Teilgebiete A1 und D gemäss ERP entstand ein neues gemeinsam zu beplanendes Areal. Zudem wurden die öffentlichen Erschliessungsflächen insbesondere im Teilgebiet A1 reduziert. Es ist daher angezeigt, die für die Erreichung der maximalen Ausnutzung von $AZ = 1.1$ gemäss BNO im Gesamtperimeter in Teilgebiet A1 zu ergänzen.

Um für das nachgelagerte Verfahren einen genügenden Spielraum zu gewährleisten, wird die Möglichkeit gegeben, Geschossflächen im Umfang von 5% des Ziel-Baubereichs zwischen zwei unmittelbar angrenzenden Baubereichen zu transferieren. Wie beschrieben ist es sinnvoll, den Baubereich A in die Teilgebiete A1 und A2 zu unterteilen (Grösse, Nutzungsfokus, Charakter und Lagegunst). In der städtebaulichen Studie und dem ERP wurde das Gebiet der Teilgebiete A1 und A2 jedoch als anders abgegrenzte Teilgebiete A und D betrachtet. Dies gilt auch für das Nutzungsmass. Die Zuschreibung des Nutzungsmasses für die Teilgebiete A1 und A2 erfolgt im Gestaltungsplan unter der Prämisse, dass das Nutzungsmass gesamthaft jenem der summierten A und D gemäss ERP und städtebaulicher Studie entsprechen. Um diesem Umstand ergänzend zu begegnen, wird für diese zwei Teilgebiete ein erhöhter Anordnungsspielraum von 10% des Ziel-Baubereichs bei der Übertragung der aGF zugestanden.

In der städtebaulichen Studie wurde gezeigt, dass im Bereich des Quartierplatzes eine Verzahnung des Gebäudes in Baubereich E1 mit der Fläche des Quartierplatz denkbar ist (u.a. auch für städtebaulichen Akzent mit genügend Gebäudebreite an dieser Stelle). Trotz gerader Abgrenzung zwischen Quartierplatz/Grünem Finger und Baubereich E1 soll es daher möglich sein, dass das Gebäude von Baubereich E1 in den Quartierplatz hineinragen kann. Dasselbe gilt für das Gebäude in Baubereich C im Bereich des Wendehammers und des grünen Fingers Scharnier mit Naturvorrang. Das Gebäude in der städtebaulichen Studie wurde bewusst so gesetzt, dass keine gerade Linie in der Verlängerung der Erschliessungsstrasse bzw. des Zentralen Freiraums Richtung Norden resultiert. Auch hier soll es deshalb möglich sein, dass das Gebäude in Baubereich C zu einem gewissen Mass in den Grünen Finger hineingebaut werden kann. Beide Bereiche sind im ERP als flexible Ränder definiert. Gemeint ist, dass die Abgrenzung von Freiraum- und Baubereichen nicht von vornherein einer abschliessenden geraden Linie folgen soll.

Das mögliche Mass eines Hineinbauens ist entsprechend der städtebaulichen Studie im Gestaltungsplan begrenzt. Im Bereich des Quartierplatzes besteht eine maximale Tiefe von 4m, im Grünen Finger Scharnier mit Naturvorrang von 5m und einer max. Länge von 25m. Um die Realisierbarkeit auch hinsichtlich zur Verfügung stehender aGF zu gewährleisten, werden die zulässigen aGF im GP entsprechend angepasst. Als Basis wurde die dafür theoretisch benötigte Gebäudegrundfläche im Quartierplatz und dem Grünen Finger gemessen. Dies ergab folgende Flächen (vgl. auch Anhang):

- Quartierplatz: Die Gebäudegrundfläche beträgt rund 150 m^2 . Bei einer AZ von 2.0 mit qualitätssicherndem Verfahren ergibt dies eine aGF von 300 m^2 , bei Regelbauweise und AZ von 0.8 sind es 120 m^2 . Diese Fläche wurde der maximal zulässigen aGF von Baubereich E1 zugeschlagen. Um im Gesamtperimeter die AZ von 1.1 nicht zu überschreiten, wurde die max. aGF von Baubereich A (Teilgebiete A1/A2) um das entsprechende Mass reduziert.
- Grüner Finger Scharnier mit Naturvorrang: Die Gebäudegrundfläche beträgt rund 125 m^2 . Bei einer AZ von 1.1 ergibt dies eine aGF von 138 m^2 . Diese Fläche wird der maximal zulässigen aGF von Baubereich C zugeschlagen. Um im Gesamtperimeter die AZ von 1.1 nicht zu überschreiten, wurde die max. aGF von Baubereich A (Teilgebiete A1/A2) um das entsprechende Mass reduziert.

Tabelle 1 Anrechenbare Geschossfläche (aGF) und Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss ERP/städtebaulicher Studie und realisierbar gemäss Gestaltungsplan. aGF und AZ beide inkl. Flächen Attika-/Dachgeschosse

Baubereich	aGF [m ²] gemäss städt. Studie	AZ gemäss städtebaul. Studie / ERP	realisierbare aGF [m ²] im Gestaltungsplan *bei Konkurrenzverfahren	Resultierende AZ im Gestaltungsplan
Baubereich A (Teilgebiet A1)	23'653	1.19 / ca. 1.2	21'706	1.80
Baubereich A (Teilgebiet A2)			9'100	0.8
Baubereich B	14'750	1.15 / ca. 1.2	15'704	1.20
Baubereich C	10'663	1.09 / ca. 1.1	11'101	1.11
Baubereich D	3'707	2.03 / ca. 2.0	in A1 integriert	
Baubereich E1	12'070	2.03 / ca. 2.0	14'309*	2.04
Baubereich E2	10'806	1.25 / ca. 1.3	10'806*	1.33
Total Perimeter	75'649	1.09 / ca. 1.1	82'726	1.10

Das Mobilitätskonzept vom 24. März 2021 weist Bruttogeschossflächen (BGF) als Grundlage für die Parkfeldberechnungen und die Ermittlung des Verkehrsaufkommens aus, welche höher sind, als jene, die in obiger Tabelle ausgewiesen sind. Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel 5.5.4.

Nach § 13 Abs. 4 BNO werden die Wohnanteile im Gestaltungsplan effektiv verteilt. Der Wohnanteil hat gemäss BNO mindestens 40% und maximal 80% zu betragen. Im Gestaltungsplan werden die zulässigen und erforderlichen Nutzungsarten über minimal und maximal festgelegte prozentuale Nutzungsanteile für Wohnnutzungen sowie Gewerbe und Dienstleistung definiert. Diese entsprechen im Grundsatz den Anteilen gemäss ERP. Für die Aufteilung der Teilgebiete A1 und A2 wurde die Basis der Festlegungen für die Teilgebiete B und C verwendet. Will heissen, A2 mit derselben Lagegunst wie B und C erhält dieselbe Vorgabe von max. 10% Gewerbe und Dienstleistung. Bei A1 wird die Vorgabe des Gebiets D nach ERP verwendet (analog Teilgebiet E1). Wendet man die maximalen bzw. minimalen Prozentsätze gemäss § 6 SNV auf die max. aGF an resultiert ein maximaler Anteil von rund 84% Wohnen (ohne aGF nach Konkurrenzverfahren in E1 und E2) bzw. 80% (mit aGF nach Konkurrenzverfahren in E1/E2) und ein minimaler Anteil von 39% Wohnen. Die geringfügige Abweichung gegenüber der BNO wird als vertretbar erachtet.

5.2.4 Terrain

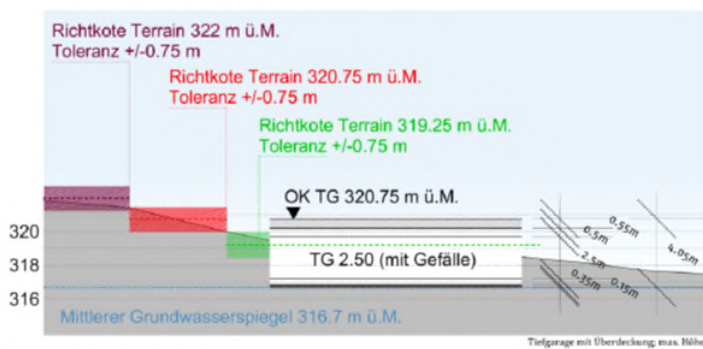
Das massgebende Terrain wird gemäss Anhang 1 der Bauverordnung als der natürlich gewachsene Geländeverlauf beschrieben. Das Gelände ist im vorliegenden Fall durch die bestehende Nutzung des Kieswerks (Gruben) sowie die bestehende Erschliessungsstrasse durch das Areal stark überprägt und auf die aktuelle Nutzung ausgelegt.

Kann infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttung nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Die Bauverordnung lässt die Möglichkeit, aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Bauwilligungsverfahren abweichend festzulegen. Dies ist im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt. Es wurden 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. 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 Abweichtoleranz 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 massgebende Terrainflächen, wie im ursprünglichen Terrain vor dem Kiesabbau, zur besseren Abstimmung zwischen Bebauung und Freiraum 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 320.75 m 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 abschliessende Definition des berücksichtigten massgebenden Terrains, der Nachweis zu allfälligen Abweichungen von den Richtkoten innerhalb der Abweichtoleranz sowie die Abstimmung mit dem gestalteten Terrain haben im Rahmen der Planungsverfahren gemäss § 52 SNV (Konkurrenzverfahren) bzw. im Baubewilligungsverfahren (E1/E2, falls kein Konkurrenzverfahren erfolgt) innerhalb der gegebenen Toleranzen zu erfolgen. Die Machbarkeit von Untergeschossen wurde anhand unterschiedlicher architektonischer Lösungsmöglichkeiten in Schnitten aufgezeigt. 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.



Schemaschnitt minimal; Untergeschoss

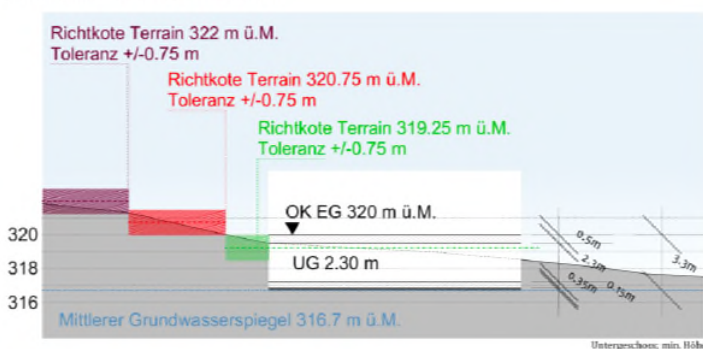


Abbildung 17 Schemaschnitte betr. Richtkoten Terrain
(Quelle: Planungsbericht zur Teiländerung der Nutzungsplanung, S. 30)

Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt keine Differenzierung für die Baubereiche, da sich diese grösstenteils an den Teilgebieten gemäss konzeptionellen Grundlagen orientieren. Es bestehen keine neuen fachlichen Erkenntnisse, die eine Abweichung begründeten. Der Mehrwert der Vorgabe des massgebenden Terrains in § 26 ergibt sich insbesondere in der Klärung der Fälle für die Anwendung des Toleranzbereichs.

Geländeabsätze sind naturnah und sorgfältig zu gestalten und freiräumlich und gestalterisch zu integrieren. Gegenüber dem umliegenden Siedlungs- und Landschaftsgebiet sind Geländeabsätze möglichst zu vermeiden und die Terraingestaltung hat sorgfältig zu erfolgen.

5.2.5 Gestaltung der Bauten

Die Detailgestaltung der Bauten hat in den nachgelagerten Verfahren zu erfolgen (Kapitel 5.2.1). Im vorliegenden Gestaltungsplan werden lediglich grundlegende Zielrichtungen und relevante Detailspekte vorgegeben. Die Gebäude sind volumetrisch und architektonisch aufeinander abzustimmen. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen und abgestimmte Farben und Materialien zu wählen. Es sind ausschliesslich Flachdachbauten zugelassen. Dies lehnt an das östliche Arbeitsplatzgebiet an und schafft den Übergang zu den teilweise bereits vorhandenen Flachdachbauten insbesondere im südöstlichen Wohn- und Mischquartier.

5.3 Schutz Orts- und Landschaftsbild

5.3.1 Landschaftliche Einbettung und Siedlungsrand

Die zukünftige Überbauung der Entwicklungszone Grossacher liegt am Siedlungsrand von Böttstein in landschaftlich und ökologisch sensibler Lage. Es grenzt direkt an das Dekretsgebiet des Klingnauer Stausees im Kulturland. Ein besonders rücksichtsvoller Umgang mit der Integration der Überbauung ins Landschaftsbild ist deshalb zentral. Entscheidend ist insbesondere auch die Fernwirkung der Bebauung von Seiten Kulturland.

Verschiedene Aspekte in den konzeptionellen bzw. behördenverbindlichen Grundlagen und dem Gestaltungsplan nehmen hierauf Bezug:

- Der Siedlungsrand ist hauptsächlich als Übergangsbereich zu verstehen. Diesem Umstand wird mit der ausgedehnten Freiraumgestaltung im vorliegenden Projekt Rechnung getragen. Die Umgebung wird mit den Grünen Fingern bis weit in die Bauzone hereingezogen und damit eine Verzahnung des Kulturlands mit der Bauzone erreicht. Die angestrebte Durchgrünung des Freiraums sowie typische Elemente der Umgebung wie Wasserelemente und Hecken lassen die Siedlung mit der Landschaft verzahnen und prägen somit den Siedlungsrand als Übergangsbereich. Dies unterstützt zudem die Qualitäten des Aussenraums. Der Siedlungsrand wird im Situationsplan des Gestaltungsplans als überlagernden Siedlungsrandbereich entlang des Binnenkanals bzw. der Perimeterlinie ausgedehnt (vgl. Kapitel 6.1.3 zur Dimensionierung). Es besteht Abstimmungsbedarf mit dem Freihaltebereich Gewässerraum (Ermöglichung von Trittsteinen, Sitzmöglichkeit, etc) und allfälligen Massnahmen innerhalb der Gewässerparzelle (ausserhalb des Perimeters).
- Die Bebauung der ersten Bautiefe ab Bauzonengrenze prägt die direkte Grenzlinie. In der Aussensicht ist daher die Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront zu verhindern. Zwar werden im ERP in der ersten Bautiefe ab Bauzonengrenze gewisse Gebäudetypologien bevorzugt genannt, doch soll dies im Gestaltungsplan nicht vorweggenommen werden. Im Rahmen des Konkurrenzverfahrens soll die Erreichung des allgemeinen Ziels nachgewiesen werden. In Übereinstimmung mit § 13 Abs. 7 BNO beträgt die maximale Fassadenhöhe in der ersten Bautiefe 7.5m. Im Gestaltungsplan wird präzisiert, dass maximal zwei Geschosse zulässt und im Falle der Realisierung eines Attikageschosses, der Rückversatz gegen das Dekretsgebiet zu erfolgen hat.
- Neben den Gebäuden der ersten Bautiefe prägen auch die dem Kulturland zugewandten Aussenräume das Erscheinungsbild, zumal sie wie im vorliegenden Fall hauptsächlich privat genutzt werden sollen. Der Grenzbereich soll naturnah gestaltet werden. Einer abrupten baulichen Gestaltung des Siedlungsrandes mit Stützmauern und markanten Abgrabungen wird mit dem Verbot von Stützmauern und baulichen Einfriedungen in der Umgebungsgestaltung des Siedlungsrandbereichs vorgesorgt. Eine Durchlässigkeit wird erreicht.
- Die Farbgebung und Materialisierung prägen die optische Erscheinung und Dominanz eines Baukörpers in seiner Umgebung stark. Mit dem Fokus auf Farbtönen mit erdigem Charakter und dem Ausschluss bestimmter Farbgebungen wird diesem Umstand Rechnung getragen.

- Die Höhenentwicklung innerhalb des Areals hat auf die sensible Lage Rücksicht zu nehmen. Höhere Gebäude sollen daher tendenziell im Arealinnern angeordnet werden.
- Für die Teilgebiete mit Anstoss an den Siedlungsrand gilt die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

5.3.2 Strassenraum Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt zu den Baubereichen A (Teilgebiete A1 und A2), B und C dient insbesondere im Teil zwischen den Teilgebieten A1 und E1 bzw. dem Bereich Regelbauweise der Adressierung des Areals. Er ist entsprechend zu gestalten. Mittels Baulinien wird die Grosszügigkeit gesichert und gleichzeitig Raum für im EG angrenzende publikumsorientierte Nutzungen gegeben. Dies steht in direktem Wechselspiel mit der Forderung von Mischnutzungen im EG dieser Bereiche. Eine beidseits der Strasse verlaufende Baumallee wertet den Raum zusätzlich auf. Im Gestaltungsplan wird die Baumallee innerhalb des „Strassenraums Hauptzufahrt“ nicht im Plan gezeigt, sondern nur in den SNV als Vorgabe umschrieben. Dadurch erhält diese Vorgabe auch für den Bereich Regelbauweise Gültigkeit.

5.3.3 Strassenraum Kantonsstrasse

Analog zum Strassenraum der Hauptzufahrt werden auch gestalterische Vorgaben für den Strassenraum entlang der Kantonsstrasse K285 gemacht. In diesem Bereich treffen die künftige Fussverbindung, Mischnutzungen im Teilgebiet A1 und der öffentliche Fuss- und Veloweg bei der Bushaltestelle (Ankunftsort) aufeinander. Dieser Bereich dient als offener, grüner Landschaftskorridor und als Visitenkarte des Areals. Er ist als unversiegelte Grünfläche mit Gehölzpflanzen zu gestalten. Anderweitige Nutzungen haben Vorrang. Die Bepflanzung ist auf die Anforderungen der hinterliegenden Mischnutzungen im Teilgebiet A1 abzustimmen. Einfriedungen und Schnithecken sind im Sinne der Zielerreichung des Strassenraums nicht zulässig.

5.4 Umwelt, Natur, Landschaft und Energie

5.4.1 Vernetzung angrenzende Landschaft / Verhältnis Dekretsgebiet

Das angrenzende Dekretsgebiet dient nicht nur dem Natur- und Landschaftsschutz, sondern auch als wertvolles regionales Naherholungsgebiet für Gross und Klein. Für die Entwicklungszone Grossacher als Wohn- und Arbeitsstandort stellt diese Nähe eine grosse Qualität dar, die es zu nutzen gilt. Nebst der Betrachtung eines sorgsamem Übergangs von Siedlung und Landschaft (vgl. Kapitel 5.3.1) ist deshalb auch die Vernetzung bzw. die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Naherholungsgebiets zu fördern. Mit den drei Grünen Fingern sollen Vernetzungskorridore mit der angrenzenden Landschaft geschaffen werden. Während die beiden Ost-West ausgerichteten Grünen Finger eine sowohl landschaftlich als auch verkehrstechnische (Fuss- und Veloverkehr) Vernetzung mit der Stauseelandschaft schaffen sollen, liegt der Fokus im Richtung Norden gerichteten Grünen Finger auf der ökologischen Vernetzung. An der Bauzonengrenze sind für diese Vernetzungskorridore Anschlusspunkte zu schaffen. Heute besteht eine Brücke von der Stauseestrasse über den Binnenkanal zum Kieswerk.

Damit neben der ökologischen Vernetzung auch die Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen werden kann, welche nebst der Erreichbarkeit des Dekretsgebiets auch eine starke Aufwertung der Anbindung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr Richtung Döttingen Bahnhof darstellt (Verlagerungsziel), sind in den vorgelagerten Konzepten zum Gestaltungsplan (städtebauliche Studie, ERP, Mobilitätskonzept, Freiraumkonzept) neue Anschlusspunkte über den Binnenkanal im Sinne einfacher Brücken vorgesehen. Das Konzept sieht vor, die bestehenden beiden Brücken im südlichen Bereich des Perimeters aufzuheben und durch zwei auf die Grünen Finger Gasse abgestimmte neue Brücken zu ersetzen.

Wie im Dekretsplan ersichtlich (vgl. Kapitel 2.2) liegt die Gewässerparzelle des Binnenkanals innerhalb der Landschaftsschutzzone des Dekretsgebiets. Dabei ist insbesondere die südliche Erweiterung der

Landschaftsschutzzone (Wurmfortsatz), welche mit der Gewässerparzelle und der Stauseestrasse nur einen schmalen, im Sinne der gesamten Landschaftskammer nur untergeordneten Abschnitt umfasst, nur schwer nachzuvollziehen. Gemäss § 4 Abs. 1 der Dekretsbestimmungen sind in allen Zonen Bauten und Anlagen untersagt. Die Dekretsbestimmungen wurden per 28. August 2023 geändert. Demnach können Bauten und Anlagen im Interesse des Zwecks gemäss § 1 des Dekrets wie für den ökologischen Ausgleich, die Erholungslenkung und Renaturierungsmassnahmen bewilligt werden.

Die vorgesehenen Brücken verbinden die Bauzone mit dem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler Bedeutung und erhöhen gemäss bisheriger kantonaler Einschätzung das Störungspotenzial im Schutzgebiet. Die vorgesehenen Brücken seien zudem nicht mit den Zweckbestimmungen gemäss § 1 des Schutzdekrets vereinbar. Gemäss der Abteilung Raumentwicklung werden folgende Aussagen zu den angedachten Brücken gemacht:

- Aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kann für die Realisierung eines neuen Stegs für den Fuss- und Veloverkehr im Sinne einer Ausnahme und unter der Voraussetzung des Rückbaus der bestehenden Brücken eine positive Beurteilung im Baubewilligungsverfahren in Aussicht gestellt werden. Als geeignete Stelle wird der Bereich der beiden bestehenden Brücken beurteilt (siehe auch Entwicklungskonzept Aarelandschaft als Teil des Nutzungsreglements, gestützt auf § 23 BNO).
- Einer neuen Brücke, die "auf direktem Weg" in die sensiblen Zonen des Wasser- und Zugvogelreservats führt, kann aus fachlicher Sicht keine positive Beurteilung in Aussicht gestellt werden.

Gemäss der Abteilung Raumentwicklung wird festgehalten, dass die Bewilligungsfähigkeit von neuen Brücken über den Binnenkanal nicht abschliessend geklärt ist und aufgrund der Schutzbestimmungen kein Anspruch auf neue Brücken innerhalb des Dekretsgebiets mit Anschluss an die Stauseestrasse besteht. Der Fuss- und Veloverkehr soll aber gefördert werden. Die Anbindung der Entwicklungszone an das übergeordnete Netz ist wichtig (Verbesserung Erreichbarkeit Dorfzentrum).

Zu diesem Thema fand im März 2024 eine Sitzung mit dem Kanton (Kreisplaner ARE, Projektleiter AVK) statt. Unter Einbezug von Thomas Belloli als Verfasser des üKGV und des Mobilitätskonzepts zum GP Grossacher wurden Grobvarianten geprüft. Als Hauptalternative wurde insbesondere eine Variante geprüft, welche einen neuen Grünraum- und Fuss/Veloverkehrskorridor innerhalb der Entwicklungszone Grossacher entlang der Bauzonengrenze vorsieht. Aspekte des Siedlungsrandes sowie des Gewässer- raums wären noch detailliert zu prüfen. Es würden dadurch keine neuen Brücken im Dekretsgebiet notwendig (Nutzung der bestehenden Brücken als Anbindung an Stauseestrasse) und die Siedlungsrandgestaltung könnte aktiv angegangen werden. Eine Umsetzung hätte jedoch deutliche Abkehr vom bisherigen, qualitativ hochwertigen städtebaulichen und freiräumlichen Konzept sowie Mobilitätskonzept zur Folge. Eine veränderte Ausgangslage hinsichtlich Frequenzen von Fuss- und Veloverkehr gegenüber dem Konzept der konzeptionellen Grundlagen zum Gestaltungsplan ist zudem nicht ersichtlich (zusätzliche Anwohner werden die Qualität des Erholungs- und Naturraums in Anspruch nehmen, zudem Nutzung bestehende Brücke).

Aus Sicht Gemeinde, Grundeigentümerschaft und Planer ist daher klar, dass an der ursprünglichen Vernetzungskonzeption festgehalten werden soll. Als mittel- bis langfristige Vision (in Abhängigkeit der Möglichkeiten betr. Brücken) wird das Vernetzungsregime für die Entwicklungszone Grossacher und die umgebenden Gebiete gemäss Abbildung 18 verfolgt. Es ist ersichtlich, dass verschiedene Aufwertungs- und Verbesserungsmassnahmen für das Dekretsgebiet resultieren (bspw. Abklassierung Stauseestrasse, Erschliessung Bird-Life-Zentrum über Baugebiet, Aufwertung Binnenkanal).

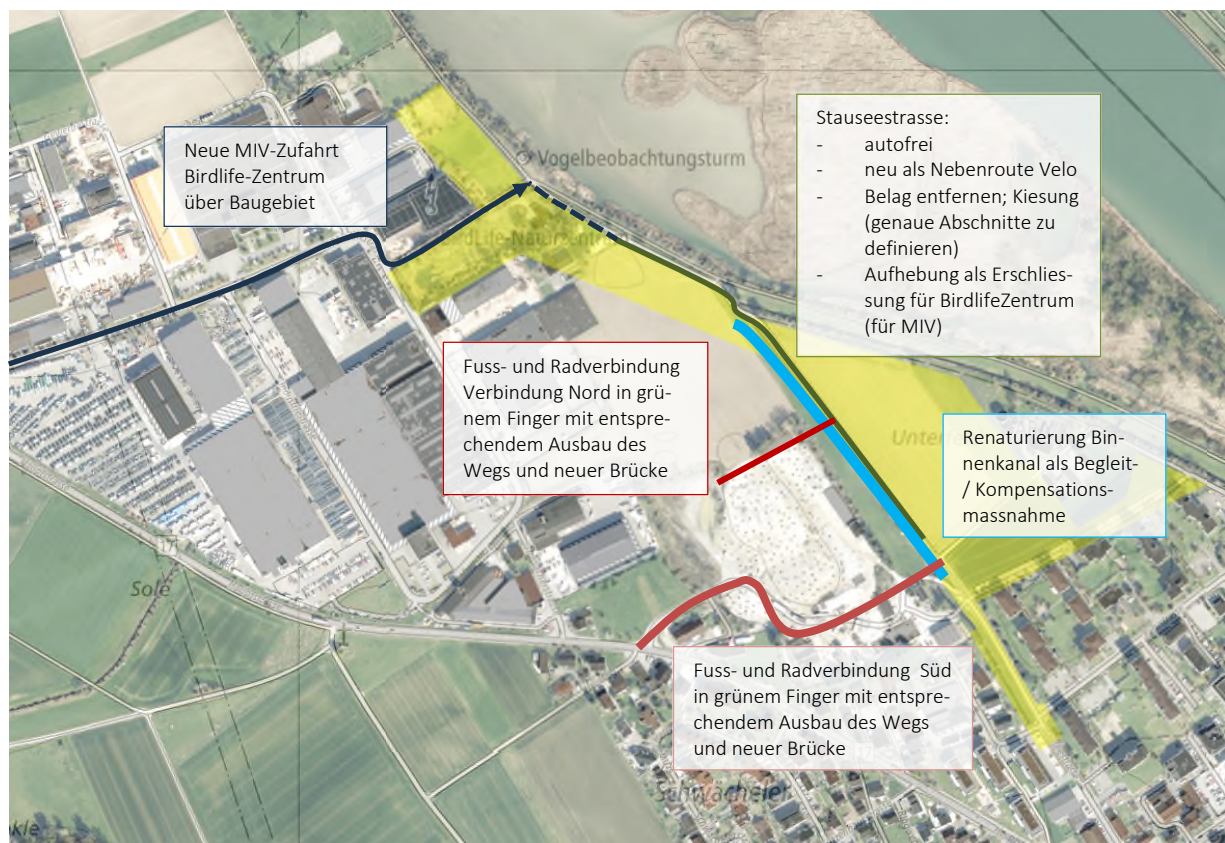


Abbildung 18 Vision Verkehrs-Vernetzung im Grenzbereich Grossacher / Dekretsgebiet (in Gelb: Landschaftsschutzzone gemäss Dekret)

Eine Trennung der Verfahren (Gestaltungsplan und Zustimmung Brücken) mit Ziel der gezeigten Vision ist jedoch aufgrund des skizzierten Planungsrisikos angezeigt. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Erweiterung des Perimeters auf die Gewässerparzelle. Alternative Erschliessungsmöglichkeiten des Birdlife-Zentrums, Aufwertungsmassnahmen am Binnenkanal und der Stauseestrasse, allfällige neue Bauten und Anlage zur Überquerung des Baches sowie der Abbruch der bestehenden Brücken sind im späteren Baubewilligungsverfahren zu lösen. Im Gestaltungsplan selbst werden keine Vorgaben zu Renaturierungsmassnahmen des Binnenkanals vorgegeben.

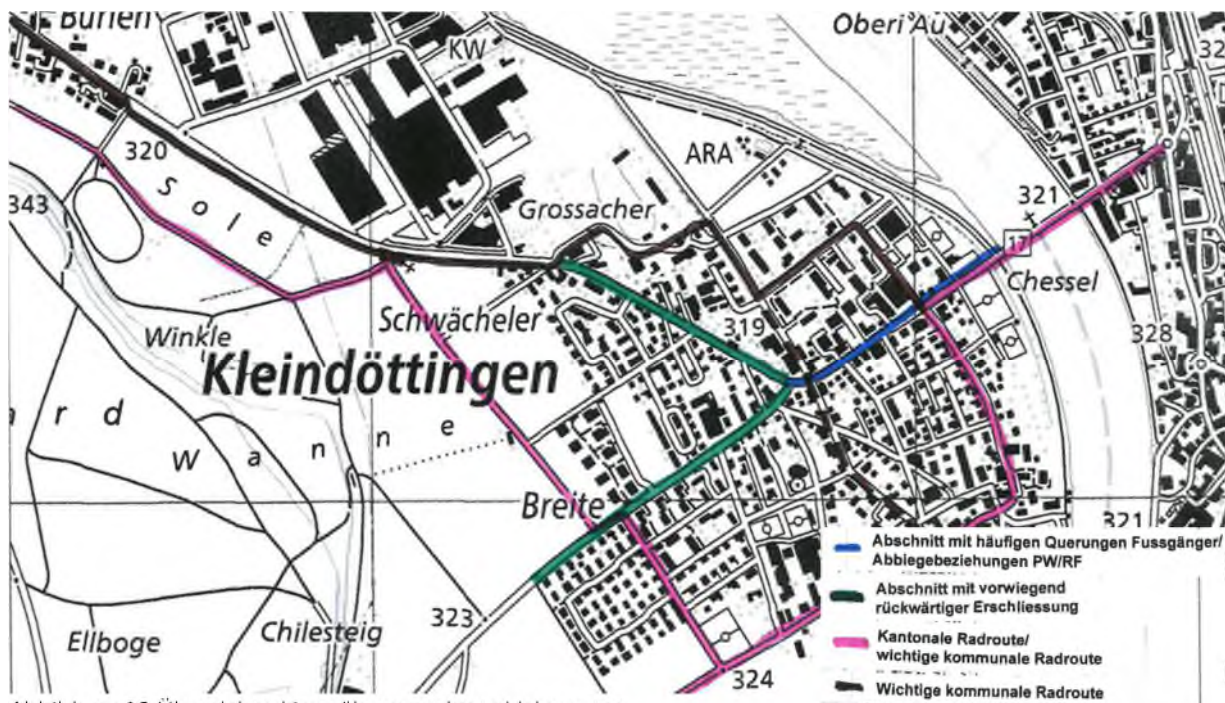
Für die Umsetzung im Gestaltungsplan bedeutet dies, dass eine von der Zustimmung zu neuen Brücken unabhängige Lösung gewährleistet wird, ohne jedoch die Vision im Grundsatz zu verhindern. Es wird an der Grundidee gemäss Freiraum- und Mobilitätskonzept und städtebaulicher Studie festgehalten, jedoch mit geringfügigen Anpassungen. Dies bedeutet Folgendes:

- Der Bachübergang im Norden im Teilgebiet B (Grüner Finger Gasse b/C) wird weiterhin angestrebt, ist aber nicht zwingend. Der öffentliche Weg im grünen Finger B wird zum Fussweg abklassiert. Alternativ wäre eine reduzierte Brücke nur für Fussgänger möglich oder auf den Übergang wird verzichtet. Der Weg innerhalb des grünen Fingers würde dann als arealinterne halböffentliche Verbindung dienen.
- Im Teilgebiet A2 (Grüner Finger Gasse Teilgebiet A/B) wird der Bachübergang angestrebt. Die Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr soll beibehalten werden. Seitens Kanton wurde die Zustimmung eines Neubaus einer Brücke in diesem Bereich, beim Abbruch der bestehenden Brücken in Aussicht gestellt. Sollte ein neuer Brückenbau im späteren Verfahren doch nicht bewilligt werden, können die bestehenden Brücken als Übergang mit resultierender leichter Veränderung der Wegführung im Grossacher für den Fuss- und Veloverkehr genutzt werden.

Der neue Brückenbau stellt die beste Variante dar. Auch wenn die neuen Brücken nicht bewilligt und realisiert würden, funktioniert das Konzept (Verkehr, Bebauung, Freiraum) im Planungsperimeter und insbesondere der südliche grüne Finger mit den bestehenden Brücken nach wie vor für den Veloverkehr.

Die umfassende Beurteilung von neuen Brücken/Stegen über den Binnenkanal erfolgt unter Abwägung sämtlicher betroffenen Aspekte/Interessen im ordentlichen Baugesuchsverfahren. In § 36 Abs. 3 SNV werden die Bedingungen eines Anschlusses der öffentlichen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen in den grünen Fingern an das angrenzende Dekretsgebiet definiert, welcher im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zu klären ist.

VeloDie öffentlichen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen in den grünen Fingern Gasse schliessen östlich entlang der Aare an die Stauseestrasse, welche die Aareroute Etappe 7 (Aarau-Koblenz) darstellt. Diese verläuft südlich davon zur kantonalen Radroute Nr. 607, welche im Osten entlang der Hauptstrasse über die Reussbrücke nach Döttingen und südlich davon nach Villigen führt. Westlich des Siedlungsgebiets von Böttstein wird zudem die kantonale Radroute Nr. 609 geführt, welche südlich davon an die kantonale Radroute Nr. 607 anschliesst und im Norden nach Leuggern führt.



Der Grüne Finger Scharnier mündet Richtung Norden im Teil der Parzelle Nr. 420, welcher ausserhalb Baugebiet im Dekretsgebiet liegt. In diesem Bereich ist gemäss ERP und Freiraumkonzept ein Uferpark vorgesehen. Im heute landwirtschaftlich genutzten Uferpark ist eine naturnahe Nutzung und Gestaltung wünschenswert, welche beispielsweise in Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Bird-Life Naturzentrum realisiert werden könnte. Auf eine Aufnahme der entsprechenden Flächen in den Gestaltungsplan und detaillierte Nutzung wurde verzichtet. Die Zielnutzung soll im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Böttstein unter Einbezug der relevanten Interessengruppen erreicht werden. Die öffentliche Wegverbindung gegen Norden (Grüner Finger Scharnier) wird über die Parzelle Nr. 1054, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Böttstein befindet, an die Stauseestrasse angebunden.

Die Grünen Finger Gasse (Teilgebiete A/B und B/C) sollen entsprechend ihrer verkehrlichen Vernetzungsfunktion einen öffentlichen Charakter erhalten. Die Möglichkeit zur Anordnung privater und halböffentlicher und öffentlicher Bereiche darin ist diesbezüglich kein Hindernis. Hierzu sind jedoch die Bezüge zwischen Räumen verschiedener Öffentlichkeit zu sichern. Sei dies durch die Schaffung von Sichtbeziehungen oder die Ausrichtung privater Bereiche und Hauszugänge auf den öffentlichen Bereich.

Abstimmung mit Nutzungsreglement Spezialzone Aarelandschaft SA

Mit dem Gestaltungsplan wird auf die angrenzenden Bereiche der Spezialzone Aarelandschaft SA und damit zusammenhängend mit dem Nutzungsreglement nach § 23 BNO (vgl. Kapitel 2.4) insbesondere mit der vorgesehenen Siedlungsrandgestaltung und den grünen Fingern als Vernetzungselement Rücksicht genommen. Die Gestaltung am Siedlungsrand erfordert im Zusammenhang mit dem Anstoss an das Dekretsgebiet und unter Beachtung des Freihaltebereichs Gewässerraum erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. Auch mit der Anordnung der Baubereiche mit entsprechendem Abstand und mit der reduzierten Anzahl von Vollgeschossen der Baubereiche entlang des Dekretsgebiets kann darauf reagiert werden. Gerade auch mit der im Entwicklungskonzept Aarelandschaft beschriebenen Naturerfahrung sowie der Begegnung Mensch-Umwelt ist die zurückhaltende Vernetzung nicht nur ökologisch, sondern auch betreffend Erreichbarkeit zu Fuss oder mit dem Velo angezeigt.

Die Darlegungen zur Abstimmungs- / Vernetzungserfordernis mit dem angrenzenden Landschaftsraum werden weiter in Kapitel 5.3.1 und den nachfolgenden Kapiteln vorgenommen (5.4.1 Vernetzung angrenzende Landschaft, 5.4.2 Freiraum und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung und 5.4.4 Ökologische Ausgleichsfläche).

5.4.2 Freiraum und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Die Lage des Planungssperimeters als Scharnier zwischen bebauter Umwelt und angrenzender Landschaft sowie angrenzend an die Kantonsstrasse und im kommunaler und regionaler Fuss- und Veloverkehrsverbindungen zieht erhöhte Ansprüche an die Aussenraumgestaltung nach sich. Der Gliederung zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen ist, unter Gewährung eines abwechslungsreichen Angebots für die Bewohnenden, daher vertiefte Beachtung zu schenken. Dies, zumal im Perimeter öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen Platz finden sollen und bei den Nutzungen unterschiedliche Ansprüche betreffend Privatheit gelten. Die siedlungsinternen Freiräume dienen denn auch nicht nur der Vernetzung zur angrenzenden Landschaft, sondern tragen bei attraktiver Ausgestaltung auch massgeblich zur Wohnqualität bei. Es soll eine gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet bessere Situation im Sinne der Hitzeanpassung erreicht werden. In der Entwicklungszone Grossacher soll daher ein grosszügiger Frei- bzw. Grünflächenanteil umgesetzt werden. Das Konzept und die Transformation in den Gestaltungsplan sehen daher folgende differenzierte Freiraumtypen vor:

- **Privater Aussenraum**
Der Private Aussenraum ist zusammen mit den zugehörigen Wohneinheiten im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu gestalten. Der Gestaltungsplan macht bei sensiblen Lagen (Bauzonengrenze) ergänzende Festlegungen zur Qualität.
- **Halbprivater Raum innerhalb der Baubereiche**
Auch die halbprivaten Flächen innerhalb der Baubereiche sind im Rahmen der nachgelagert Verfahren im Detail zu planen. Vorgegeben ist, dass pro Baubereich A (Teilgebiet A2), B und C ein Spielplatz / Treffpunkt erstellt werden muss sowie jeweils ein Gemeinschaftsraum im Freien oder in das Gebäude integriert, zu errichten ist. Gemäss § 54 Abs. 2 BauG müssen in grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend solche Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden. Ausserhalb des Areals gibt es bereits ein genügend grosses Angebot an Schulräumen bzw. Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen in der Gemeinde Böttstein. Die Nutzung des Angebots von Kitas liegt in der Verantwortung der Privatpersonen.
- **Grüne Finger**
Die Grünen Finger Gasse Teilgebiete A/B sind als öffentlich bis halböffentlich nutzbare Freiräume und die Grünen Finger Gasse Teilgebiete B/C als private Vorzonen zugunsten der angrenzenden Gebäude zu konzipieren, während der Grüne Finger Scharnier rein öffentlichen Charakter haben soll. Durch die Vorgabe der Begrünung ziehen sie ein ausgedehntes Netz von Grün- und Freiräumen durch das Areal.

- **Ökologische Ausgleichsflächen**
Vgl. Kapitel 5.4.4
- **Quartierplatz**
Der zentral gelegene Quartierplatz bildet zusammen mit dem angrenzenden Grünen Finger den zentralen Grünraum des Areals. Als Bereich für Aufenthalt und Ankunft stellt er nebst den Strassenräumen und Fuss- und Velowegachsen den öffentlichsten Ort im Areal dar. Hier kommt man an (Besucherparkfelder) und kann man sich treffen.
- **Strassenraum**
Der Strassenraum der Erschliessungsstrassen der Bereiche mit Fokus Wohnen soll siedlungsorientiert gestaltet werden und nebst der verkehrlichen Funktion auch Raum für das Spielen und den sozialen Austausch bieten. Am meisten bieten sich die Bereiche rund um die Wendehämmer an, während die Hauptzufahrt zwischen Teilgebieten A1 und E1 mehr Verkehr aufweist und daher repräsentativen Charakter im Sinne der angrenzenden EG-Nutzungen aufweist. Der Strassenraum an der Kantonsstrasse dient als offener, grüner Landschaftskorridor (unversiegelte Flächen mit Gehölzpflanzen) und als Visitenkarte des Areals.

Die Strassenräume werden mit ein- oder beidseitigen Baumreihen gestaltet. Diese spenden nicht nur Schatten den Aufenthalt bzw. die Fortbewegung auf Gehwegen, sondern wirken zusammen mit den allgemeinen Grünflächen sowie der Begrünung der Dächer temperaturmindernd und tragen damit zur Reduktion von Hitzeinseln bei.

Die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung wird in den Zielen des Gestaltungsplans explizit festgeschrieben (vgl. § 1 Abs. 2 SNV). Betreffend Kaltluftströmung werden die neuen Bauten (Stellung, Bauvolumen) im südöstlichen Bereich des Planungssperimeters das Lokalklima, insbesondere die nächtliche Kühlung im Planungssperimeter, wesentlich beeinflussen. Im Gestaltungsplan werden zum Erhalt der Kaltluftströmung konkrete Massnahmen eingefordert. In § 16 SNV wird vorgeschrieben, dass die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung im Rahmen sämtlicher Planungen innerhalb des Perimeters zu berücksichtigen und sicherzustellen ist. Dieser Nachweis mit konkreten Massnahmen zur Bebauungsstruktur, Ausrichtung und Volumen, Frischluftkorridore, Beschattung, Materialien, Wasserretention, etc. ist für die Teilgebiete im Rahmen der Konkurrenzverfahren gemäss § 52 SNV sowie bezogen auf den Freiraum im Umgebungsplan gemäss § 17 Abs. 6 SNV zu erbringen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen, falls kein Konkurrenzverfahren erfolgt.

Weiter wird gemäss § 49 Abs. 4 eine Speicherung und Nutzung des nicht verschmutzten Dachwassers zur Bewässerung von Grünflächen und Bäumen angestrebt.

5.4.3 Umgang mit geschützten Hecken

Im Bauzonenplan sind entlang der Grenze der Parzellen 281, 282 und 420 auf einer Länge von schätzungsweise 220 m sowie westlich des neuen Anschlusses an die Hauptstrasse (K285), geschützte Hecken festgelegt. Die Hecken sind gemäss § 31 BNO geschützt und dürfen, abgesehen nachstehender Ausnahme, nicht beseitigt werden. Die Hecke innerhalb der "Entwicklungszone Grossacher" darf gemäss § 13 Abs. 11 BNO bei gleichwertigen Ausgleichs- beziehungsweise Ersatzmassnahmen, auf dem Areal umgelagert werden. Schutzwürdige Hecken sind direkt durch Bundesrecht geschützt, das ebenfalls die Zulässigkeit von technischen Eingriffen regelt (Art. 18 Abs. 1ter Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG], im Vergleich mit Art. 14 Abs. 6 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV]). Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher gestützt auf Art. 18 Abs. 1ter NHG für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen. Die geschützten Hecken entlang der Grenze der Parzellen 281 und 282 stellen ausgedehnte Wildhecken mit diversen Sträuchern und Bäumen dar, welche eine hohe ökologische Qualität aufweisen. Mit § 29 SNV wird festgelegt, dass der gleichwertige Ersatz insbesondere mit Pflanzungen innerhalb der "Grünen Finger" (Gasse Teilgebiet A/B und Scharnier Teilgebiete C/E1)

gewährleistet werden muss. Somit wird die ökologische Qualität wieder hergestellt und der Forderung in § 13 Abs. 11 BNO Folge geleistet. Eine weitergehende Umsetzung im Gestaltungsplan ist nicht vorgegeben. Das Objekt westlich des neuen Anschlusses an die Hauptstrasse (K285) stellt eine kleinwüchsige Hecke dar, welche eine geringe Qualität aufweist bzw. im Bereich des geplanten neuen Anschlusses nur noch teilweise vorhanden ist. Durch den neuen Anschluss an die K285 ist, wenn überhaupt nur ein geringfügiger Teil der vergleichsweisen langen Hecke zu entfernen. Die Beeinträchtigung bleibt somit ohne nennenswerte Auswirkungen auf den schutzwürdigen Lebensraum. Ersatzmassnahmen sind im Rahmen des Erschliessungsprojekts zu prüfen.

5.4.4 Ökologische Ausgleichsfläche

Gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 Abs. 1 NHV und §§ 13 und 14 NSV ist für angemessenen ökologischen Ausgleich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu sorgen. Nach § 13 Abs. 10 BNO hat die ökologische Ausgleichsfläche mindestens 10% der Zonenfläche zu betragen. Entsprechend der Vorgabe im ERP (Ziffer 2.9) können diese sowohl im übergeordneten Freiraumgerüst (bspw. grüne Finger) als auch den restlichen Flächen der Baubereiche realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Zonenfläche der Entwicklungszone Grossacher von rund 82'000 m² und des geforderten Anteils von 10% ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 8'200 m² zu erstellen. Dies kann gemäss § 44 Abs. 2 SNV (ökologische Ausgleichsflächen) wie in Tabelle 2 gezeigt gewährleistet werden:

Tabelle 2 Zu realisierende ökologische Ausgleichsflächen

Zu realisierende ökologische Ausgleichsflächen	Fläche (m ²)
Innerhalb der Teilgebiete insgesamt mindestens 5% der Zonenfläche (Anteil pro Teilgebiet hat dem Anteil der realisierbaren aGF pro zugehörigem Baubereich zu entsprechen)	4'100
Innerhalb des übergeordneten Freiraumgerüsts (Grüne Finger) mindestens 5% der Zonenfläche	4'100
Total	8'200

Bei der Betrachtung der Flächen des übergeordneten Freiraumgerüsts erscheint die zu realisierende Fläche realistisch (bspw. alleine Grüner Finger Scharnier Teilgebiet C mit Naturvorrang mit Fläche von rund 4'500m²). Tabelle 3 zeigt eine theoretische Berechnung der pro Teilgebiet zu realisierenden ökologischen Ausgleichsflächen. Betrachtet man die Vergleichsreferenzen scheinen auch diese realistisch. Maximal 50% der geforderten ökologischen Ausgleichsflächen können zudem als ökologisch wertvoll gestaltete Dachflächen oder Fassaden realisiert werden.

Tabelle 3 Berechnung der theoretisch zu realisierenden Flächen an ökologischer Ausgleichsfläche pro Teilgebiet

Baubereich	max. aGF [m ²]	Anteil aGF an Gesamt-aGF	Resultierende öA-Fläche [m ²]	Vergleichsreferenz
A (Teilgebiete A1 + A2)	30'806	37%	3'034	Fläche Siedlungsrand: 748 m ² Gebäudegrundfläche städtebaul. Studie: 9'820 m ²
B	15'704	19%	1'558	Fläche Siedlungsrand: 1'001 m ²
C	11'101	14%	1'148	Fläche Siedlungsrand: 1'626 m ²
E1	14'309	17%	1'394	Gebäudegrundfläche städtebaul. Studie: 4'700 m ²

E2	10'806	13%	1'066	Gebäudegrundfläche städtebaul. Studie: 6'528 m ²
Total	82'726	100%	8'200	

Anrechenbar sind nur Grünflächen, mit einem erhöhten ökologischen Wert wie z.B. Naturhecken, Ruderalflächen, Amphibiengewässer und Magerwiesen, welche nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können nicht als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Dächer, welche gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, können zur Hälfte angerechnet werden (soweit nicht mit Solaranlagen oder ähnlichem überdeckt). Werden die Dächer mit PV-Anlagen versehen, sind diejenigen Dachflächen an den Ausgleich anrechenbar, die aus Sicht der Vogelperspektive nicht von der PV-Anlage bedeckt sind. Begrünte Fassaden können zu 30% der von der Begrünung bedeckten Fläche als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden, wenn einheimische Pflanzen verwendet, diese bodengebunden, also nicht in Töpfen oder dergleichen gepflanzt und abhängig von der Art der Kletterpflanzen geeignete Kletter- und Rankhilfen gebaut werden.

Die Verortung und die ökologische Qualität sind im Planungsverfahren nach § 52 SNV bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (für E1 und E2, falls kein Konkurrenzverfahren) aufzuzeigen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festzulegen. Zusammen mit dem Umgebungsplan ist ein entsprechendes Pflegekonzept einzureichen.

5.4.5 Freihaltebereich Gewässerraum

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich verschiedener Gewässer. Nebst dem östlich des Areals liegenden Klingnauer Stausee (Dekretsgebiet) verläuft nördlich in einem Abstand von rund 55m zur Perimetergrenze der Solenbach und direkt westlich angrenzend an den Perimeter der Binnenkanal. Beim Solenbach sowie dem Binnenkanal ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Böttstein eine Gewässerraumzone gemäss § 29 BNO festgelegt. Die Festlegung im Bauzonenplan ist bezüglich Dimensionierung schematisch erfolgt und entspricht daher nicht den heute geltenden Vorgaben.

Die grundeigentümergebundene Umsetzung des Gewässerraums in der allgemeinen Nutzungsplanung ist daher noch nicht rechtsgenügend erfolgt. Gemäss des Regierungsratsbeschlusses vom 10. September 2014 zur Gesamtrevision, ist in einem nächstmöglichen Verfahren der Gewässerraum zu überprüfen und soweit notwendig zu präzisieren. Aus fachlicher Sicht kommen bis zur sachgerechten Umsetzung des Gewässerraums im Baubewilligungsverfahren daher die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetz zur Anwendung. Demnach haben Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmung der geänderten bundesrechtlichen Gewässerschutzverordnung (GSchV) entlang von Bächen einen beidseitigen Abstand von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten. Dieser wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.

Der nördlich des Areals liegende Solenbach hat gemäss Fachkarte Gewässerraum des Kantons eine Solenbreite von 1.5m. Sowohl in Anwendung von § 127 Abs. 1 lit. b BauG wie auch der Übergangsbestimmungen betrifft der Gewässerraum den Gestaltungsplanperimeter bei Berücksichtigung des obengenannten Abstandes nicht.

Der Binnenkanal dagegen tangiert den Gestaltungsplanperimeter mit dem Gewässerraum. Im allgemeinen Nutzungsplan (genehmigt 10. September 2014) wurde entlang des Binnenkanals eine Gewässerraumzone symbolhaft beziehungsweise unvermasst festgelegt. Gemäss der Fachkarte Gewässerraum (AGIS) und in Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle gilt der Binnenkanal als künstlich angelegtes Gewässer. Für solche Gewässer kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV und § 127 Abs. 1 bis lit. a auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Unter Beachtung dessen, dass es sich um ein angrenzendes Gewässer zum Dekretsgebiet befindet, wird ein Abstand im Sinne des Gewässerraums von

6 m angedacht und dafür eine Freihaltebereich vorgesehen. Da jedoch in der Nutzungsplanung für den Binnenkanal eine Gewässerraumzone gemäss §127 BauG definiert ist, wird deren Bestimmungszweck im Gestaltungsplan nachvollzogen. In Absprache mit der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer wird ein Gewässerabstand von 6 m ab Uferlinie als verhältnismässig erachtet (analog Solenbach).

Es erfolgt eine Umsetzung des Freihaltebereichs gemäss Kap. 2.2 (Freihaltung/Raumsicherung in Sondernutzungsplänen) der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom November 2022. Die Umsetzung des Gewässerraums in der allgemeinen Nutzungsplanung bleibt vorbehalten. Im Gestaltungsplan muss aber eine Koordination zwischen dem schematisch umgesetzten Gewässerraum des Binnenkanals in der allgemeinen Nutzungsplanung und der gemäss Gestaltungsplan zu ermöglichenden Bebauung vorgenommen und planungsrechtlich gesichert werden. Im vorliegenden Gestaltungsplan kann daher nur die Raumsicherung (Freihaltebereich Gewässerraum) und nicht die eigentliche Gewässerraumumsetzung erfolgen. Im Plan wird ein Freihaltebereich Gewässerraum mit einem Abstand von 6 m ab der Uferlinie innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgewiesen. Die Baubereiche A (Teilgebiet A2), B und C werden so definiert, dass sie den erforderlichen Abstand der Übergangsbestimmungen gemäss GSchV von 11.50 m einhalten (3.50 m Gerinnesohlenbreite plus 8.00 m).

Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Für die zukünftige Nutzung des Gewässerraums gilt Art. 41c GSchV. Das heisst, es sind keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum zulässig (auch keine Sitzplätze, befestigte Wege, Mäuerchen, auskragende Balkone, Lichtschächte, Zäune, Spielplätze, Leitungen etc.). Einheimische Bepflanzungen (z.B. Blumenwiese, einheimische Sträucher) sind zulässig. Dies wird in den Sondernutzungsvorschriften für den Freihaltebereich Gewässerraum gesichert.

In Art. 41a Abs. 1c GSchV ist für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite ein Gewässerraum von der Breite der Gerinnesohle plus 30 m vorgesehen. Dieser Gewässerraum wird im Kanton Aargau mit § 127 BauG im Minimum umgesetzt. Für die Aare (und auch stehende Gewässer ab einer Wasserfläche ab 0.5 ha) gilt ein Uferstreifen von 15 m ab Uferlinie. Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV muss die Breite des berechneten Gewässerraums erhöht werden, soweit dies zur Gewährleistung der Schutzziele bspw. in BLN-Gebieten erforderlich ist. Der Perimeter des Gestaltungsplans (und gleichzeitig die Bauzonengrenze) liegt im Bereich der Entwicklungszone Grossacher in einem Abstand von rund 65m zur Uferlinie des Stausees. Der Gewässerraum wird im Kanton Aargau auch mit ökologisch wertvollen Flächen durch zusätzliche Schutzgebiete angemessen geschützt (gemeindeübergreifende, kantonale Schutzgebiete (bspw. Dekretsgebiet Stauseelandschaft)). Entsprechend wurde die Einzelfallbetrachtung und Gesamtabwägung für weitere Erhöhungen des Gewässerraums nach § 127 BauG im Rahmen dieser Planungsinstrumente vorgenommen. Eine darüber hinaus gehende Festlegung eines Gewässerraums (im Gestaltungsplanperimeter) ist daher, insbesondere auch im Sinne der Abwägung weiterer Interessen heutiger Zeit (Landwirtschaft, Siedlungs- und Verkehrswegentwicklung, Naherholung, usw.) nicht angemessen. Auf eine planerische Berücksichtigung des Gewässerraums der Aare / des Stausees wird im vorliegenden Gestaltungsplan deshalb verzichtet.

5.4.6 Vogelfreundliches Bauen

Der Perimeter des Gestaltungsplans bildet den Siedlungsrand zu einem international bedeutenden Feuchtgebiet (RAMSAR-Konvention) und soll ökologisch hochwertig gestaltet werden. Es stellt einen wichtigen Lebensraum für Wasser- und Watvögel dar. Basierend auf § 36b Abs. 1 BauV ist auf vogelfreundliches Bauen mit Glas hinzuweisen. Bei zusammenhängenden Glasflächen von 5 m² sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen zu prüfen. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Weitergehende Vorgaben in den SNV werden jedoch nicht als notwendig erachtet.

5.4.7 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser weist der Gestaltungsplanperimeter entlang des Binnenkanals eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf sowie innerhalb weiterer Bereiche des Perimeters eine teilweise geringe Gefährdung bzw. Restgefährdung. Schutzdefizite bestehen in kleinen Teilen des Bereichs

mit Kiesabbau (Abbildung 20). Die Bereiche mit mittlerer Gefährdung beschränken sich auf den Bereich des Binnenkanals und tangieren den Gestaltungsplanperimeter nur an vernachlässigbaren punktuellen Stellen. Die betroffenen Bereiche innerhalb des Perimeters sind vor dem Hintergrund des bestehenden und des im Rahmen der Nutzungsplanung und des Gestaltungsplans neu festgelegten Terrains einzuordnen. Das Terrain innerhalb des Perimeters ist stark durch die heutige Nutzung des Kiesabbaus mit Geländemulden geprägt. Die gefährdeten Gebiete sowie die Bereiche mit Schutzdefizit liegen denn auch vornehmlich in diesen Gebieten. Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets wird das Terrain neu gestaltet. Insofern ist die ausgewiesene Gefährdungssituation nicht auf jene nach Bebauung zu übertragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzdefizite nicht mehr bestehen.

Aus diesem Grund und weil der Hochwasserschutz in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits umgesetzt ist (Vorgaben gelten für das Gebiet) wird darauf verzichtet, im vorliegenden Gestaltungsplan darüber hinausgehende Festlegungen zu machen.

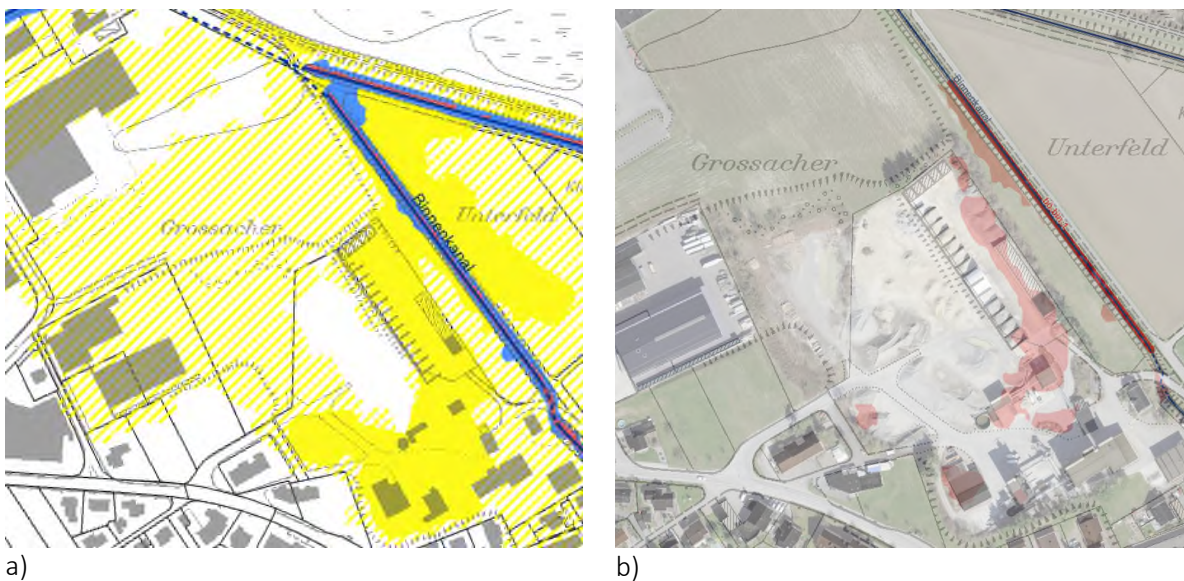


Abbildung 20 Auszüge a) Gefahrenkarte Hochwasser (blau: mittlere Gefährdung, gelb: geringe Gefährdung, gelb/weiss: Restgefährdung), b) Schutzdefizitkarte (Schutzdefizite in rot)

Gleiches gilt für von Oberflächenabfluss betroffene Gebiete. Der Schutz von Gebieten mit Restgefährdung (Gefahrenstufen ohne Schutzdefizit) wird neu übergeordnet mit § 36c BauV geregelt. Es ist der Nachweis im Baubewilligungsverfahren zu erbringen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden (Ausrichtung auf ein 100-jährliches Ereignis).

5.4.8 Lärmschutz

Strassenlärm Kantonsstrasse K285

Der Erschliessungsgrad stellt den zentralen Aspekt zur Festlegung der Lärmschutzanforderungen dar. Je nachdem, ob das Gebiet als erschlossen eingestuft wird oder nicht, kommen die Anforderungen von Art. 31 LSV bzw. Art. 30 LSV zum Tragen. Gemäss kantonaler Fachkarte zum Stand der Erschliessung ist das Gebiet der Entwicklungszone Grossacher insgesamt als baureif in 5 Jahren klassiert. Diese Einschätzung beruht auf der Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans.

Die Flächen im Nahbereich der K285 (Parz. Nrn. 1, 2, 999, Teile von 282) sind als erschlossen zu taxieren. Die darauf bestehenden Gebäude sind über die Strassenparzelle Nr. 1322 verkehrstechnisch und mit den relevanten Werkleitungen erschlossen. Die Beurteilung der Lärmschutzeinhaltung hat somit in Anwendung von Art. 31 LSV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen. Kantonsstrassenferne Gebiete innerhalb des Perimeters, bei denen die Erfüllung der Erschliessungskriterien teilweise fraglich sind, sind lärmtechnisch nicht als kritisch zu beurteilen (vgl. Anhang).

Strassenlärm neue Erschliessungsstrassen innerhalb Perimeter

Die neuen Erschliessungsstrassen innerhalb des Perimeters sind gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung LSV als neue ortsfeste Anlage zu beurteilen. Die Lärmemissionen müssen dabei soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Falls möglich sind in diesem Zusammenhang lärmindernde Massnahmen an der Quelle (Tempo 30, lärmarter Belag, etc.) vorzusehen. Für die Entwicklungszone Grossacher gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Vorgaben aus Umwelt- und Lärmschutzgesetzgebung entsprechenden Lärmschutz zu sorgen. Die Einhaltung der Anforderungen von Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) respektive Art. 31 LSV ist unabhängig von der Gestaltungsplanung im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Infolge Erstellung des vorliegenden Planungswerks als Rahmengestaltungsplan und Delegation der Erarbeitung der konkreten Bebauungskonzeption an spätere Phasen über ein Konkurrenzverfahren, kann die Beurteilung der Lärmsituation infolge der neuen Gemeindestrassen innerhalb des Perimeters nur angenähert werden:

Die ordentlichen Abstände zu Gemeindestrassen betragen nach § 111 BauG 4m. In einem Teilbereich der neuen Haupterschliessungsstrasse zu den Baubereichen A, B und C wird ein minimaler Strassenabstand von 6m bzw. 7.50m festgelegt. Der maximal zulässige Immissionswert an den Empfangspunkten mit vorgenannten Abständen zu den Strassen ist mit Kenntnis der geltenden Planungswerte gemäss LSV bekannt. Ausgehend davon kann ein maximaler Emissionswert auf der Strasse und damit eine theoretisch maximale Verkehrsmenge berechnet werden. Eine Zusammenstellung der zugrunde liegenden Annahmen (Anteil schwere Fahrzeuge, Tag/Nacht) ist im Anhang ersichtlich. Gemäss Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung vom 24.03.2021 ist vorgesehen, mindestens auf einem Teil der Strassen Tempo 30 zu signalisieren. Im Sinne der Klarheit werden in den Berechnungen zur Lärmemission und Verkehrsmenge die Geschwindigkeiten 30 und 50 km/h betrachtet. Zu sehen ist, dass im schlechtesten Fall (4m Abstand, grösserer Anteil schwerer Fahrzeuge, Tempo 50, Wohnnutzung) ein maximaler DTV von 1'100 „verträglich“ ist. Dieses Szenario ist für die neue Erschliessungsstrasse für die Gewerbenutzung in E1 und E2 realistisch. Die Haupterschliessungsstrasse weist nur im kantonsstrassennahen Bereich das maximale Verkehrsaufkommen auf. Zudem ist mit weniger Schwerverkehrsanteil zu rechnen. Unter Annahme von Tempo 50 und massgebender Wohnnutzung ist hier daher ein DTV von 1'900 zu bewerten. Diese Zahlen sind ins Verhältnis mit dem erwarteten Verkehrsaufkommen innerhalb des Perimeters zu setzen. Gemäss Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung (vgl. Seite 14) wird für die Abendspitzenstunde für die Wohnnutzung in den Baubereichen A, B, C, E1 und E2 bei einer Parkfelderzahl von 1'000 von einem Verkehrsaufkommen von 445 F/h ausgegangen. Für die Arbeitsplatznutzung in den Baubereichen E1 und E2 bei einer Parkfelderzahl von 160 ein Verkehrsaufkommen von 89. Unter der Annahme, dass 20% der Fahrten auf die Abendspitzenstunde fallen, ergibt dies einen DTV 2'225 bzw. 445. Diese Zahl deckt sich mit einer alternativen Berechnungsweise, wenn man davon ausgeht, dass pro Parkfeld 2.5 Fahrten pro Tag induziert werden (resultierende Fahrtenzahl 2'500 bzw. 400).

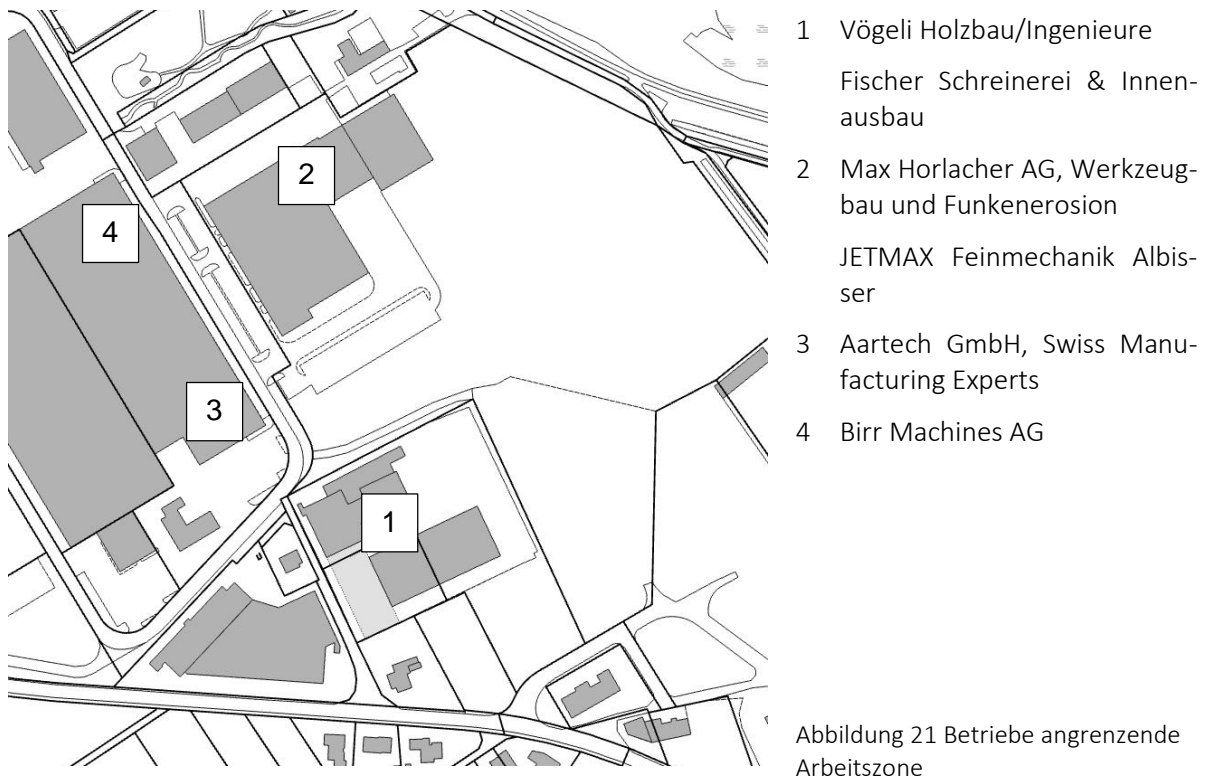
Die Gegenüberstellung der Werte zeigt, dass bei der Zufahrt zu den Baubereichen E1 und E2 nicht mit kritischen Lärmwerten zu rechnen ist. Bei der Hauptzufahrt sind weitergehende Massnahmen zu prüfen. Im Gestaltungsplan wird diese Pflicht zur Prüfung von Massnahmen (Tempo 30 / lärmarter Belag) an der Quelle deshalb festgeschrieben (Abhängigkeit effektiver Nutzung, Abstand, etc.).

Industrie- und Gewerbelärm angrenzende Arbeitszone

Die Entwicklungszone Grossacher befindet sich direkt östlich angrenzend an ein bestehendes Arbeitsplatzgebiet. Im Grenzbereich zur Arbeitszone ist die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen nach LSV aufzuzeigen bzw. die Relevanz derer Lärmemissionen für die künftige Nutzung in der Entwicklungszone zu bewerten.

Abbildung 21 zeigt die bestehenden Betriebe in der Arbeitszone im Einflussbereich der Entwicklungszone. Gemäss Einschätzung der Gemeinde handelt es sich dabei nicht um lärmintensive Betriebe. Die Betriebszeiten beschränken sich bis auf Ausnahmefälle auf die ordentlichen Bürozeiten. Lärmrelevante Betriebsteile sind nicht auf die Entwicklungszone ausgerichtet. Das Verkehrsaufkommen ist untergeordnet und auf abgewandte Bereiche (Erschliessung über Industriestrasse) beschränkt.

Auch wenn sich durch die bestehenden Betriebe keine unmittelbaren Massnahmen aufdrängen, wurde im Rahmen des Gestaltungsplans auf verschiedene Weise auf das direkte Angrenzen an die Arbeitszone reagiert. Die Erschliessungsstrasse der Baubereiche E1 und E2 wurde so angeordnet, dass sie im Grenzbereich zu liegen kommt und daher einen angemessenen Abstand schafft. Zudem wurde der Nutzungsmix in den Baubereichen so festgelegt, dass in den direkt angrenzenden Baubereichen E1 und E2 nur ein untergeordneter Anteil Wohnen realisiert werden kann. Der Einfluss auf die Baubereiche mit Fokus Wohnen (A, B, C) wird dadurch minimiert.



5.4.9 Energie

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektieren Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Als Minimalstandard für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt der MINERGIE-Standard bzw. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird denn auch explizit angestrebt (Solaranlagen). Soweit möglich sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen zu erstellen. Das Fernwärmenetz der REFUNA verläuft bereits direkt am Perimeter. Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier in sensiblen Grenzbereich zum Dekretsgebiet.

Im Sinne der Förderung der E-Mobilität sollen die Vorbereitungen bereits in der Bauphase getroffen werden, damit die Parkfelder mit Ladestationen mit vernünftigen Aufwand nach- bzw. ausgerüstet werden können. Im Sinne der bedarfsgerechten Erstellung der entsprechenden Anlagen bzw. der Zuweisung der Parkfelder zu den Wohnungen wird hingegen auf die Festschreibung einer minimalen Anzahl

Parkfelder verzichtet. Gemäss § 45 Abs. 4 SNV ist im Minimum die Ausbaustufe C1 gemäss SIA Merkblatt 2060 zu realisieren.

Photovoltaik

Mit dem Beschluss vom 21. Dezember 2022 hat der Regierungsrat Änderungen an der kantonalen Energieverordnung EnergieV (SAR 773.211) vorgenommen (in Kraft seit 01.07.2024). Diese verlangt gemäss § 26a Abs. 1 EnergieV, dass beim Bauen neuer Gebäude auf dem Dach eine Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage zu erstellen ist, wenn die anrechenbare Gebäudefläche gesamthaft mehr 300 m² beträgt. Es ist anzunehmen, dass diese Vorgabe im vorliegenden Perimeter zum Zuge kommt. Die Anlage muss gemäss Abs. 2 mindestens eine Fläche von gesamthaft 20% der anrechenbaren Gebäudefläche betragen.

Mit der Pflicht zur Erstellung von Solaranlagen wird eine Steigerung der Energieeffizienz im ganzen Gestaltungsplanareal erwartet. Die Solaranlagen beanspruchen teils Flächen, die auch für andere Zwecke geeignet sind. Dies ergibt Koordinationsbedarf mit z.B. der Erstellung des ökologischen Ausgleichs auf den Dächern. Solaranlagen sind gestalterisch in die Erscheinung des Gebäudes einzupassen (u.a. Rückversatz von Fassade, Sichtbarkeit Aufständigung) und hinsichtlich der Erstellung von ökologischen Ausgleichsflächen auf Dachflächen gemäss § 44 Abs. 3 SNV abzustimmen.

5.5 Verkehr

5.5.1 Strassenerschliessung

Strassenbauprojekt K285

Die Abteilung Tiefbau (ATB) erarbeitet zurzeit das Strassenbauprojekt "Böttstein IO/AO K285 Kleindöttingen" (Projektantrag wurde im Dezember 2022 genehmigt). Die geplanten und notwendigen Anpassungen an der Kantonsstrasse sind frühzeitig gemeinsam mit der ATB/RE zu planen und abzustimmen. Dabei ist die Länge und Breite der Mittelzone respektive des Linksabbiegers ebenfalls mit der ATB abzustimmen. Insbesondere für den neuen Anschluss (E1/E2) ist die Mittelzone auf LKW auszulegen.

Die für das Strassenbauprojekt an der K285 erforderliche Raumsicherung mit Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss §132 BauG) können für die Kantonsstrasse nicht festgelegt werden. Im Bereich Regelbauweise werden keine Baulinien festgelegt. D.h. es gilt betreffend Strassenabständen die zum Zeitpunkt eines Bauprojekts vorliegende Situation. Im Teilgebiet A1 wird im Sinne einer grosszügigen Vorzonengestaltung mit dem Baubereich ein Abstand von mind. 8m zur heutigen Kantonsstrasse gesichert. Diese gilt auch im Falle einer Verbreiterung der Kantonsstrasse. Zu beachten ist jedoch, dass mit 8m der ordentliche Kantonsstrassenabstand von 6m übertroffen wird. Die kantonalen Interessen sind damit gewahrt (z.B. auch ein möglicher Ausbau der Veloinfrastruktur auf K285). Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt betr. neuem Anschlussknoten wird nicht weiter detailliert oder angepasst. Es wird auf künftige BGK-Phasen verwiesen.

Erschliessung Areal

Die Teilgebiete A1, A2, B und C sowie ein Teil von Baubereich E1 (Wohnteil, soweit dessen MIV-Zugang nicht ebenfalls über die neue Strasse westlich entlang E1 erfolgt) werden über die Hauptstrasse K285 via Hauptzufahrt erschlossen. Die Erschliessung des Teilgebiets E2 und des Gewerbeanteils in E1 erfolgt über einen neuen Knoten zur Kantonsstrasse (vgl. Kapitel 5.5.2). Mit dieser Entflechtung wird die Belastung auf verschiedene Zufahrten verteilt und insbesondere der Druck auf die dem Wohnen dienenden Strassenbereiche reduziert. Mittels geeigneter Massnahmen ist jedoch die Verständlichkeit der geteilten Erschliessung für die Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Kantonsstrassenknoten Hauptzufahrt

Der Knoten an der Kantonsstrasse der heutigen Zufahrt zum Kieswerk wird bei einem vollen Ausbau des Entwicklungsgebietes Grossacher die Hauptlast des Verkehrs tragen. Entsprechend ist er angemessen zu dimensionieren. Die Hintergründe wurden im Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung hergeleitet.

Als Ausgangslage zur verkehrlichen Beurteilung dienten Erhebungen der Rudolf Keller & Partner AG vom Februar 2019, welche für den Knoten Hauptstrasse K285 / Heuweg / Grossacher die Verkehrszahlen in der Morgen- und Abendspitzenstunde erhoben. Die Hauptstrasse K285 weist in der Tagesganglinie an Werktagen einen ausgeprägten Abendspitzenstundenverkehr auf (ASP von 17-18 Uhr). Auf der Hauptstrasse verkehren zu dieser Zeit in beide Richtungen nach Leuggern und Döttingen rund 450 Fahrzeuge. Eine Morgenspitzenstunde (MSP von 6.30-7.30 Uhr) kann ebenfalls festgestellt werden. Zu dieser Zeiten verkehren auf der Hauptstrasse in beide Richtungen nach Leuggern und Döttingen rund 280 Fahrzeuge. Unter Annahme einer Verkehrszunahme von jährlich 2% auf allen Strömen und ohne zusätzliche Berücksichtigung des Zusatzverkehrs des Areals ist in der Abendspitzenstunde auf der Hauptstrasse in beide Richtungen nach Leuggern und Döttingen bis 2040 mit rund 650 Fahrzeugen zu rechnen. In der Morgenspitzenstunde ist bis 2040 auf der Hauptstrasse in beide Richtungen von einem Verkehrsaufkommen von rund 400 Fahrzeugen auszugehen. Für die Anzahl Parkfelder innerhalb des Areals und die darauf basierende Abschätzung der induzierten Fahrten wurden verschiedene Varianten geprüft. Die Berechnungen haben gezeigt, dass mit einer Anzahl von maximal 1000 erstellten Parkplätzen allenfalls auf kapazitätssteigernde Massnahmen am Anschlussknoten verzichtet werden kann, jedoch nicht auf Busbevorzugungsmassnahmen. Ansonsten sind leistungsfähigkeitssteigernde Massnahmen am Knoten notwendig. Eine Priorisierung für den Bus ist in jedem Fall notwendig.

Eine Beschränkung der Parkfelderzahl innerhalb des Perimeters auf 1'000 Parkfelder wird als nicht sinnvoll erachtet, da die effektiven Nutzungen noch nicht feststehen. Mit der Berücksichtigung des ordentlichen Kantonsstrassenabstands von 6m sowie der Berücksichtigung eines 6m Abstandes entlang des südlichen Bereichs der Hauptzufahrt wird jedoch davon ausgegangen, dass die Raumsicherung für einen Ausbau gewahrt ist. Zudem befindet sich die Parzelle Nr. 419 im Eigentum der Einwohnergemeinde Böttstein. Die Gewährleistung eines angemessenen Strassenraums zur Hauptzufahrt wird damit sichergestellt. Die Baulinie ersetzt die gesetzlichen Strassenabstände und gilt für Gebäude sowie Klein- und Anbauten.

Die Kantonsstrassenparzelle ist in betreffenden Bereich heute rund 11m breit. Mit dem zusätzlichen Strassenabstand ergibt sich eine Breite von 17m, was sich im Vergleich mit anderen Situationen mit Abbiegespuren als ausreichend zeigt.

Dimensionierung neue Gemeindestrassen

Innerhalb des Perimeters bestehen verschiedene Kategorien öffentlicher Strassen und Wege, welche jeweils unterschiedlich dimensioniert sind:

- Die Fahrbahn, der öffentlichen Strassen, auf welchen der Bus verkehren soll, ist als Quartierserschliessungsstrasse (bis zu 300 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen) zu beurteilen. Die massgebenden Grundbegegnungsfälle für Erschliessungsstrassen in Industrie- und Gewerbegebieten betreffen Lastwagen / Lastwagen bei geringer Geschwindigkeit (30 km/h) und Lastwagen/Personenwagen bei 50 km/h. Dies erfordert eine Mindestfahrbahnbreite von 6.00 m (LKW/LKW) bzw. von 5.90 m (LKW/PW).

Die Fahrbahnbreite wird mit 6.50 m vorgesehen. Auf dem ersten Teil der Hauptzufahrt wird zudem ein beidseitiges Trottoir von 2 m Breite vorgesehen, weshalb mittels Strassenlinien eine Erschliessungsfläche von 10.50m Breite gesichert wird. Die 10.50m Breite der Erschliessungsstrasse westlich zum Baubereich E1 resultieren aus der Annahme der besagten Fahrbahnbreite plus 2m Trottoir und einem 2m breiten Pufferstreifen entweder zwischen Trottoir und Fahrbahn oder zwischen Parzelle Nr. 386 und Trottoir. Die nordwestliche Fortsetzung der vorgenannten Strasse hat eine Breite von 8.50m und berücksichtigt ein einseitiges Trottoir von 2m.

- Die Strasse mit hauptsächlich MIV (Erschliessung Teilgebiete A1, A2, B und C) ist als Zufahrtsstrasse (bis zu 150 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen) zu klassieren. Der massgebende Grundbegegnungsfall ist Personenwagen / Personenwagen bei 50 km/h. Dies erfordert eine Mindestfahrbahnbreite von 5.10 m.

In diesem Bereich wird eine Fahrbahnbreite von 5.50 m angestrebt. Dies lässt auch ein Begegnungsfall von Lastwagen / Personenwagen bei 30 km/h zu (Mindestbreite 5.20 m). Wo innerhalb der Strassenlinie ein zusätzliches Trottoir vorgesehen ist, wird die Breite der Erschliessungsfläche um 2m auf 7.50m erhöht. Dies betrifft den Bereich zwischen dem Teilgebiet A1 und E1.

- Die kombinierten öffentlichen Fuss- und Velowege werden auf 3.50 m Breite vorgegeben.
- Die öffentlichen Fusswege sollen eine Breite von 2.50m aufweisen, für den kantonsstrassenparallelen Gehweg eine Breite von 2m Breite festgelegt wird.

Der Anschlussknoten der Hauptzufahrt an der Hauptstrasse K285 ist für den hauptsächlich vorkommenden Personenwagenverkehr dimensioniert und beruht auf der Herleitung gemäss Mobilitätskonzept. Er kann auch den Begegnungsfall mit einem Gelenkbus gewährleisten. Die obenbeschriebene Einschränkung betr. Kapazität bei mehr als 1'000 Parkfeldern ist mit den Strassenlinien nicht abgedeckt.

5.5.2 Erschliessung E1 / E2

Ausgangslage

Der Entwicklungsrichtplan zeigt verschiedene Varianten für die MIV-Erschliessung der Teilgebiete E1 und E2 ausserhalb des Areals Entwicklungszone Grossacher auf. In der städtebaulichen Studie wurde eine Grundvariante bezeichnet, welche eine Zufahrt über den bestehenden Kantonsstrassenknoten, der heute das restliche Gewerbeschil nördlich des Perimeters erschliesst, vorsieht. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans hat sich gezeigt, dass diese Variante mit Durchfahrt durch das bestehende private HIAG-Areal verschiedene Schwierigkeiten mit sich bringt. Da die Strasse als interne Arealerschliessung konzipiert wurde, wurden die Hallenausgänge direkt und nahe zur Strasse angeordnet. Mit Ausnahme des Gebäudes mit Nr. 578 auf Parzelle Nr. 1688 wird der ordentliche Gemeindestrassenabstand mit dem Hauptgebäudekörper (nicht aber Vordach) zwar eingehalten, doch ergeben sich mit den Hallenausfahrten, welche die Nutzung der Strassenfläche als Rangierfläche erforderlich machen, betriebliche Zwänge, welche sich nicht ohne Weiteres beheben lassen (Abbildung 22). Es bestehen dringende Sicherheitsbedenken und Vorbehalte hinsichtlich der betrieblichen Abläufe in der Hallennutzung, sollte eine Intensivierung der Nutzung dieses Strassenabschnittes erfolgen. Dies nicht zuletzt auch im Falle einer Nutzung der Strasse durch den öffentlichen Verkehr.



Abbildung 22 Situation Industriestrasse auf HIAG-Areal (Quelle: GoogleStreetView)

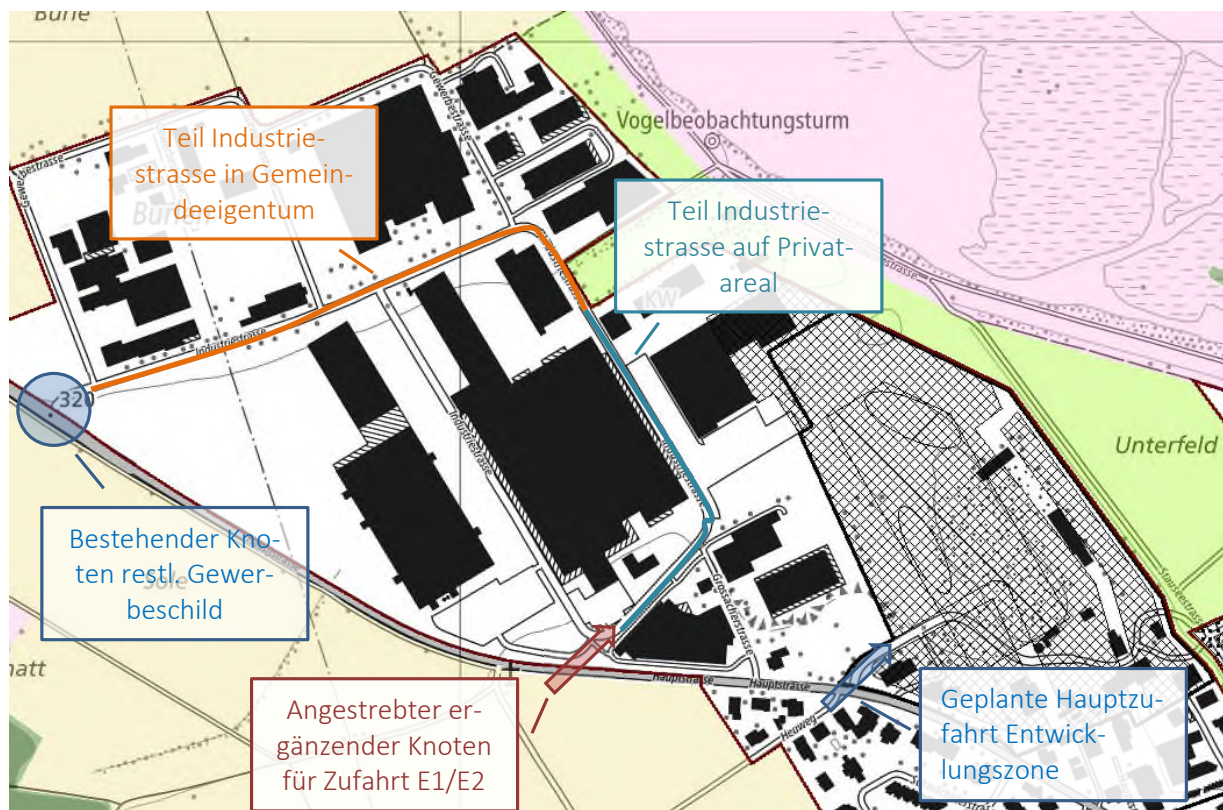


Abbildung 23 Bestehende und geplante Arealzufahrten Grossacher

Infolgedessen wurden alternative Varianten geprüft. Dabei rückte die Variante eines neuen Kantonsstrassenknotens im Grenzbereich der Parzellen Nrn. 377 und 1652 in den Vordergrund. Bei dieser Variante resultiert ein direkterer Anschluss der Teilgebiete E1 und E2, welche zudem nicht über die kritische Wegstrecke der Industriestrasse entlang der Halle führt. Dies bietet deutliche Vorteile gegenüber der Erschliessung über die Industriestrasse. Abbildung 23 zeigt die Auslegeordnung der verschiedenen bestehenden und geplanten Arealzufahrten. Am 9. Mai 2022 fand eine Besprechung zwischen Gemeinde und Kanton statt, an der die Möglichkeiten hinsichtlich eines solchen Anschlusses diskutiert wurden. Haupterkenntnisse aus der Sitzung waren:

- Ein neuer Knoten ist an dieser Stelle grundsätzlich denkbar. Die entsprechenden Bedürfnisse sind in der Gestaltung zu berücksichtigen.
- Kompensierend muss der bestehende Knoten bei der Strasse mit Parzellen Nr. 967 geschlossen werden (Schliessen der Anbindung der Grossacherstrasse an die Kantonsstrasse). Die betroffenen Grundeigentümer sind infolge geänderter Erschliessungssituation einzubeziehen, was mit einer Vorstellung am 21. Juni 2022 erfolgte. Eine Besitzstandswahrung für die Erschliessung der Parzelle Nr. 388 ist aus Sicht Gemeinde zwingend und auch aus Sicht Kanton bei Erstellung des neuen Knotens sinnvoll.
- Der neue Anschluss stellt ein Verursacherknoten dar und ist daher zu 100% durch den Verursacher (Grundeigentümer) zu bezahlen.

Gemeinde und Grundeigentümer haben sich für die Variante mit einem neuen Anschlussknoten ausgesprochen. Als Grundlage für das Erschliessungskonzept im Gestaltungsplan wurde daraufhin eine Machbarkeitsstudie mit zwei Varianten durch KIP Ingenieure und Planer AG erarbeitet (vgl. Abbildung 24 und Abbildung 25).

Den beiden Varianten gemein ist, dass die Erschliessungsstrasse innerhalb des Gewerbeschildes ab der Industriestrasse entlang der Parzelle Nr. 386 führt. Im Mobilitätskonzept wurde die Strasse nördlicher, im Bereich der heutigen Parkfelder des HIAG-Areals vorgesehen. Die Wahl der neuen Lage gründet auf dem Ziel zur Optimierung der Bebaubarkeit der Restparzelle der HIAG, ausserhalb des Perimeters.

Infolgedessen wurde die im Freiraumkonzept vorgesehene Baumreihe westlich E2 nicht umgesetzt. Diese soll eine gemeinsame Bebauung der Gebiete in E2 und direkt ausserhalb des Perimeters nicht verhindern.

Grundlagen

Als Grundlage für die Knotendimensionierung wurde das künftige Verkehrsaufkommen mit ergänzenden Zählungen abgeschätzt. Aufgrund der Knotenstromberechnung sind beim geplanten Neuanschluss für die Abbiegebeziehungen von der Kantonsstrasse ins Industriequartier keine aussergewöhnlichen Elemente erforderlich. Dasselbe gilt für den Anschluss Kieswerk/Grossacher.

Bei der Kantonsstrasse K285 handelt es sich um eine Ausnahmetransportroute Typ 1A. Für die Fahrbanddimensionierung des neuen Anschlusses an die Industriestrasse wurden folgende Breiten angenommen:

	Breite (m)
Fahrstreifen	3.50
Mittelzone	3.00
Gehweg	2.00
Mittelinsel	1.50
Durchfahrtsbreite Insel	4.25

Konzept-Variante 1



Abbildung 24 Auszug Machbarkeitsstudie neuer Anschlussknoten, Varianten 1
KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen

Die Einspurstrecke / Mittelzone benötigt aufgrund des Verkehrsaufkommens einen Stauraum von mindestens 20 m Länge. In der Machbarkeitsstudie wurde für die Dimensionierung der Mittelzone neben der minimalen Stauraumlänge auch der Flächenbedarf für das Einspuren von Sattelschleppern berücksichtigt. Die östlich liegende Mittelinsel kann als Querungshilfe für die Fussgänger genutzt werden. Für den Strassenabschnitt zwischen dem neu geplanten Knoten und dem bestehenden Anschluss zum Kieswerk ist die Strassenbreite so geplant, dass beidseitig ein Radstreifen von je 1.25 m markiert werden kann. Damit ergibt sich folgender Normalquerschnitt:

	Breite (m)
Gehweg	2.00
Radstreifen	1.25
Fahrbahn 2 mal 3.0 Meter	6.00
Radstreifen	1.25
Gehweg bestehend	ca. 2.00

Der angenommene Strassenquerschnitt von 12.5 m deckt eine maximale Ausbaubreite ab und kann je nach Resultaten aus dem üKGV und dem späteren zu erarbeitenden BGK angepasst werden. Die Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn kann einseitig Richtung Norden erfolgen. Der Abstand des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 377 zur neuen Strassengrenze beträgt damit mehr als der erforderliche Mindestabstand von 6.0 Meter.

Konzept-Variante 2

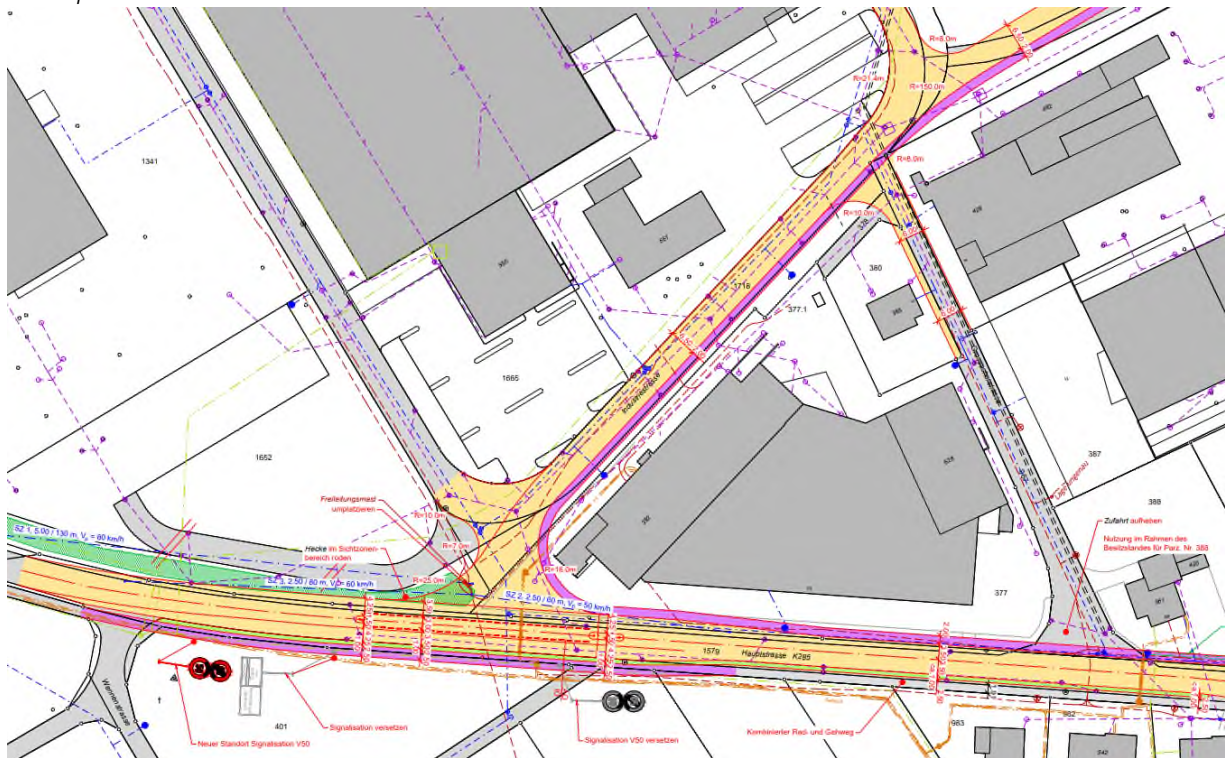


Abbildung 25 Auszug Machbarkeitsstudie neuer Anschlussknoten, Varianten 2
KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen

Ein bestehender Rad- und Gehweg führt südlich der Kantonsstrasse vom Gebiet Burlen bis zur Wannenstrasse. Mit der Machbarkeitsstudie des neuen Verkehrsknotens Industriestrasse soll als Variante auch die Weiterführung des kombinierten Rad- Gehweges bis zum Knoten Kieswerk/Grossacher aufgezeigt werden. Mit einer Rad- Gehwegbreite von 2.50 Meter ergibt sich folgender Normalquerschnitt:

	Breite (m)
Gehweg	2.00
Fahrbahn 2mal 3.5 Meter	7.00
Grünstreifen	Ca. 1.00
Rad- und Gehweg	2.50

Die Gesamtbreite des Normalquerschnittes entspricht mit 12.5 Meter jener des Ausbaus mit Radstreifen und beidseitigen Gehwegen. Im Bereich des neu geplanten Anschlusses Industriestrasse ist der Strassenquerschnitt für die Erstellung des separaten Rad- Gehweges Richtung Süden in die Landwirtschaftszone zu verbreitern. Der Führung des Zweiradverkehrs beim Ausbauende des kombinierten Rad- Gehwegstreifens im Bereich Knoten Kieswerk/Grossacher zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit grosse Beachtung zu schenken. Detailbetrachtungen sollen abgestimmt auf die Ergebnisse aus dem KGV und dem BGK in einer späteren Projektphase erfolgen.

Abhängigkeiten

Bei einer Realisierung des neuen Anschlusses Industriestrasse ist der bestehende Anschluss Grossacherstrasse aufzuheben. Einzig die Zufahrt zur Parzelle Nr. 388 kann im Rahmen des Besitzstandes beibehalten werden. Die neue Situation ist gut erkennbar auszugestalten. Für die Erschliessung der hinterliegenden Grundstücke ist die Grossacherstrasse rückwärtig via Industriestrasse auszubauen. Die Zufahrt zur Wegparzelle Nr. 402 ist nach dem Ausbau des neuen Knotens nicht mehr möglich. Es handelt sich um eine untergeordnete Bewirtschaftungszufahrt, welche via Wannenstrasse sicher und ausreichend erschlossen ist.

Die Auswirkungen des neuen Anschlusses an die K285 hinsichtlich einer möglichen Verlagerung von Fahrten zur bestehenden Arbeitszone sind in einem Kurzbericht von Belloli GmbH vom 3. August 2022 erläutert (siehe Beilage). Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich auf dieses Dokument. Der neue Anschluss an die Hauptstrasse K285 verändert die Fahrbeziehungen im erschlossenen Areal und das Verkehrsaufkommen an bestehenden Anschlussknoten im direkten Umfeld. Es wurden die vier Knoten an der Hauptstrasse am Heuweg/Kieswerk, an der Grossacherstrasse, Wannenstrasse und Industriestrasse untersucht.

Mit dem geplanten Neuanschluss wird für das Industriegebiet Burlen auch mit der Erweiterung ein stabiles Netz beibehalten. Die Zu- und Wegfahrt für das Gewerbe erfolgt, je nach Lage, entweder über die «Industriestrasse» oder über den geplanten «Neuanschluss». Der Anschluss Grossacherstrasse wird geschlossen und die darüber erschlossenen Nutzungen werden an die bestehende Strasse im Norden angeschlossen. Die Durchfahrt durch das Industriegebiet soll mit dem Neuanschluss nicht mehr möglich sein. Es wird davon ausgegangen, dass die Parkfelder südlich der grossen Gewerbebauten (Parzelle Nr. 1341, 1652, 1665, 1717) über den Neuanschluss erschlossen werden.

Im Juni 2022 haben in der Morgenspitzenstunde MSP (7.00 Uhr bis 8.00 Uhr) sowie in der Abendspitzenstunde ASP (17.00 Uhr bis 18.00 Uhr) Verkehrszählungen stattgefunden. Zur Abschätzung der Fahrtenverlagerung hat der Knoten Hauptstrasse/Kieswerk aufgrund der Lage und der geringen Fahrtenzahl (MSP: 7, ASP: 12) heute eine untergeordnete Bedeutung. Auf dem Areal der Entwicklungszone Grossacher sind vom künftigen Wohn- und Arbeitsplatzgebiet in der Morgenspitzenstunde von max. 567 Ein- und Ausfahrten und in der Abendspitzenstunde von 534 Ein- und Ausfahrten auszugehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des neuen Knotens auf den Knoten Hauptstrasse/Industriestrasse wird eine Umlegung eines Drittels des vorhandenen Verkehrs (von und ins Industriequartier) beim Knoten Industriestrasse auf den Neuanschluss angenommen. Für Abschätzung der resultierenden Fahrten sind die Knoten gemäss Tabelle 4 von Bedeutung. Es wird dabei eine Abschätzung der Umlagerung auf Basis des gezählten Fahrtenbestands von 2022 vollzogen. Es wird angenommen, dass die Fahrten des Knotens Hauptstrasse/Grossacherstrasse vollumfänglich dem neuen Knoten zugewiesen werden können.

Tabelle 4 Fahrtenberechnung auf Basis Verkehrsgutachten von Belloli Raum- und Verkehrsplanung vom 03.08.2022; Zustand Zählungen 2022 (* = 1/3, ** 2/3 der gezählten Fahrten am Knoten Hauptstrasse/Industriestrasse)

Knoten	Fahrten MSP (2022)	Fahrten ASP (2022)
Hauptstrasse/Industriestrasse	173	205
Hauptstrasse/Grossacherstrasse	41	68

Industrieareal insgesamt	214	273
Fahrten neuer Knoten	41+58*=99	68+68*=136
Verbleib auf Knoten Hauptstrasse/Industriestrasse	115**	137**

Mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Entwicklungsgebiet Grossacher sowie mit dem vorgesehenen «Verkehrskonzept» beschriebenen internen Verkehrsverlagerungen ergibt sich für alle Anschlüsse eine ähnliche Situation. Aufgrund der Knotenstromberechnung sind beim geplanten Neuanschluss für die Abbiegebeziehungen von der Kantonsstrasse ins Industriequartier keine aussergewöhnlichen Elemente erforderlich. Dasselbe gilt für den Anschluss Kieswerk/Grossacher. Ohne Durchfahrt von öffentlichen Bussen ist der Knoten mit den minimalen Elementen gemäss der VSS-Norm 40 262 Knoten zu dimensionieren. Kritisch beim Anschluss Kieswerk/Grossacher sowie beim Neuanschluss ist der Strom aus dem Quartier in Richtung Döttingen (Linkseinbiegen in die Hauptstrasse). Problematisch ist dies in Bezug auf die geplante Durchfahrt des öffentlichen Busses. Sollen die Busse jedoch durch das Quartier geführt werden, ist bei den Knoten eine entsprechende Busbevorzugung vorzusehen, damit die Fahrplanstabilität gewährleistet werden kann. Im neuen Knotenbereich befindet sich ein Freileitungsmast der Stromversorgung. Der Mast ist ausserhalb des Strassenbereiches zu versetzen.

Der neue Strassenanschluss liegt im Übergangsbereich IO / AO mit Tempo 80. Daraus resultiert eine Sichtweite von 130 m mit einer Beobachtungsdistanz von 5.0 m. Bei einer Realisierung des neuen Knotens ist eine Verschiebung der Geschwindigkeitssignalisierung 50 km/h Richtung Westen sinnvoll. Damit kann die Verkehrssicherheit im Knoten erhöht und die erforderliche Sichtdistanz reduziert werden. In der vorliegenden Knotenstudie wurde in Anbetracht des nahe liegenden Geschwindigkeitswechsels von 80 auf 50 km/h eine Sichtweite von 80 m für Vp 60 km/h angenommen.

Westlich des neuen Knotens liegt eine geschützte Hecke gemäss § 31 Abs. 2 BNO. Die bestehende Hecke liegt im Sichtzonenbereich des neuen Anschlusses der Industriestrasse und muss entsprechend zurückgesetzt werden. Durch den Rückbau der angrenzenden internen Erschliessungsstrasse steht die erforderliche Kompensationsfläche zur Verfügung.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt betr. neuem Anschlussknoten wird nicht weiter oder an weitere kantonalen Vorgaben angepasst. Es wird auf künftige BGK-Phasen verwiesen.

Umsetzung im Gestaltungsplan

Für den Abschnitt der Machbarkeitsstudie, welcher als kommunale Erschliessungsstrasse dient, erfolgt die Raumsicherung im Gestaltungsplan über die Festlegung von Enteignungslinien. Die Ausgestaltung der westlich angrenzenden Anschlüsse zu den arealinternen Erschliessungswegen im HIAG-Areal werden nicht vorgegeben. Diese Flächen sind nicht Teil des Perimeters und werden im Situationsplan 1:1'000 lediglich orientierend dargestellt. In den Sondernutzungsvorschriften wird jedoch vorgegeben, dass diese zurückhaltend und im Sinne von untergeordneten Einmündern ausgestaltet werden sollen, damit optisch ein vermehrter Durchgangsverkehr auf den arealinternen Erschliessungsflächen verhindert werden kann.

Die Raumsicherung der Kantonsstrassenbelange kann nicht über Strassenlinien im Gestaltungsplan erfolgen, sondern erfolgt über das spätere Kantonsstrassenprojekt. Mit der Machbarkeitsstudie und der orientierenden Darstellung im Gestaltungsplan konnte jedoch gezeigt werden, dass die Ausbauinteressen im Sinne eines maximalen Ausbaus (siehe obige Darlegung) mit dem ordentlichen Kantonsstrassenabstand gesichert werden kann. Dieser gilt für die Planungen innerhalb des Perimeters in jedem Fall. Einzige Festlegung im Gestaltungsplan ist die Vorgabe zur Erstellung eines durchgehenden Gehwegs auf Seiten des Perimeters.

Wie beschrieben ist zur Realisierung des neuen Knotens bzw. Gewährleistung der notwendigen Sichtdistanzen die Beseitigung eines Teils der geschützten Hecke notwendig. Im vorliegenden Gestaltungsplan

wurde bewusst darauf verzichtet, bereits einen Ersatzstandort zu definieren. Dies hat, abgestimmt auf die konkrete Ausgestaltung des Knotens bzw. der Kantonsstrasse im Rahmen des Strassenprojekts zu erfolgen. Die Hecke ist nur in einem Randbereich betroffen, weshalb eine geringfügige Verschiebung bzw. Ersatzpflanzung machbar ist.

5.5.3 Verkehrsentwicklung / Auswirkungen übergeordnetes Strassennetz

Der überkommunale Gesamtplan Verkehr (üKGV), welcher die Gemeinden Böttstein, Döttingen und Klingnau abdeckt ist aktuell in Bearbeitung. Im Rahmen dessen werden auch Abschätzungen zur übergeordneten (grossräumigen) Verkehrsentwicklung gemacht, welche Stand jetzt für die vorliegende Machbarkeitsstudie nur bedingt machbar waren. Eine losgelöste Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungszone Grossacher auf das übergeordnete Strassennetz ist nicht sinnvoll. Entsprechend wurden die grösseren Entwicklungsgebiete im Bearbeitungspereimeter, so auch jenes der Entwicklungszone Grossacher, darin berücksichtigt. Es kann daher nur eine Gesamtaussage zur Verkehrsentwicklung gemacht werden.

Böttstein weist keinen direkten Anschluss an die übergeordnete regionale Hauptachse (Aaretalstrasse) auf. Entsprechend fährt der Verkehr von Böttstein durch das Zentrum von Döttingen (Kreisel Monti). Vom Ortsteil Kleindöttingen führt eine Regionalverbindungsstrasse nach Leuggern (K285). Die Verbindungen von Kleindöttingen nach Böttstein (K447) sowie von Böttstein nach Villigen (K442) sind als Lokalverbindungsstrassen klassiert. Im Bericht zum üKGV, Entwurfstand 22.09.2023 ist festgehalten, dass die K113 (Aaretalstrasse) bereits heute stark belastet ist und sie beim südlichen Ortsausgang von Döttingen bereits als überlastet gilt. Die weiteren Kantonsstrassen in Richtung Surbtal, Leuggern und Villigen weisen noch ausreichende Kapazitäten auf. Innerhalb des Siedlungsgebiets wird die Verkehrskapazität daher ausschliesslich durch die Knoten bestimmt. In den letzten Verkehrszählungen der Region hat sich gezeigt, dass die Morgenspitze jeweils eine geringere Verkehrsbelastung aufweist, als die Abendspitze (u.a. auch Hauptstrasse in Böttstein).

Der Bericht macht weiter eine Abschätzung betreffend künftiger Verkehrsentwicklung. Der Verkehr auf den Kantonsstrassen in den drei Gemeinden wird unabhängig von der gemeindeeigenen Siedlungsentwicklung zunehmen (0.5% bis 1% des Vorjahres). Insgesamt kann von einer massiven Zunahme von täglichen Fahrten im Gebiet der drei Gemeinden ausgegangen werden. Die verschiedenen Potenzialgebiete generieren mittel- bis langfristig rund 12'500 zusätzliche Fahrten pro Tag, wenn mit den bisherigen Vorgaben und der bisherigen Praxis weitergefahren wird. Mehr als die Hälfte dieser Menge fallen dabei auf die drei grossen Entwicklungsareale zurück (Böttstein, Klingnau, Döttingen). In der Abendspitze ergeben sich dadurch für den Zustand 2040 unter Einberechnung der ordentlichen Verkehrszunahme und der grösseren Entwicklungsgebiete in der Region Überlastungen an den umgebenden Knoten. Es zeigen sich ungenügende Verkehrsqualitäten. Die Achse Richtung Böttstein-Villigen weist dagegen noch Kapazität auf. Sowohl die Knoten Linde und Weier sowie der Kreisel Monti weisen mit der Qualitätsstufe F einen ungenügenden Zustand (Überlastung) auf. Auch der Kreisel Ochsen befindet sich gemäss Prognose im Jahr 2040 bereits in einem kritischen Zustand mit mittleren Wartezeiten von über 45 Sekunden.

Beim Veloverkehr ist davon auszugehen, dass keine aussergewöhnliche Entwicklung stattfinden wird. Die Entwicklung des Fussverkehrs hängt insbesondere von der Infrastruktur zusammen. Die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs ist abhängig vom Angebot und ob gegenüber dem MIV eine bessere Verbindung sichergestellt werden kann. In Kombination mit den Erkenntnissen zum MIV ist die Vernetzung und Bereitstellung eines qualitativ hochstehenden Fuss- und Veloweg- aber auch öV-Netzes (wie in der vorliegenden Planung vorgesehen) von zentraler Wichtigkeit.

5.5.4 Parkierung Personenwagen

Die in Erscheinung tretenden Parkflächen sollen im Perimeter möglichst klein gehalten werden. Im Gestaltungsplan wird daher die Vorgabe gemacht, dass sämtliche Parkfelder für Bewohner sowie Arbeitsplätze in unterirdischen Einstellhallen realisiert werden müssen. Oberirdisch sind nur Kunden- und Besucherparkfelder zulässig. Auch diese sind auf das Notwendige zu beschränken und besonders gut in die

Freiraumgestaltung zu integrieren. Innerhalb des Quartierplatzes sind maximal 14 Besucherparkfelder zulässig. Dies stärkt den Ort als Ankunftsort und Ort der Begegnung. Die Zufahrt zu den Einstellhallen soll direkt ab arealinterner Erschliessungsstrasse mittels ins Gebäude integrierten Abfahrten erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Konkurrenzverfahrens nach § 52 SNV bzw. im Baugesuchsverfahren für die Teilgebiete E1 und E2, wenn kein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird, definiert. Soweit die Leistungsfähigkeit nachgewiesen wird, kann die Erschliessung mehrerer Baubereiche über dieselbe Tiefgaragenzufahrt erfolgen.

Es ist vorgesehen, die Teilgebiete A1, A2, B und C sowie die Parkfelder der Wohneinheiten in den Teilgebieten E1 und E2 über den Knoten Grossacher und die Parkfelder der Gewerbenutzungen der Baubereiche E1 und E2 über die Industriestrasse zu erschliessen (vgl. auch Entflechtung Wohn- und Gewerbeverkehr in Kapitel 5.5.1). Im Rahmen des Mobilitätskonzepts sind für den Parkfelder-Bedarf in Abhängigkeit des Nutzungsmixes für das gesamte Areal verschiedene Varianten gerechnet worden (vgl. Mobilitätskonzept für Details):

Tabelle 5 Berechnung Anzahl Parkfelder in Abhängigkeit des Nutzungsmixes auf Basis des Mobilitätskonzepts vom 24.03.2021 und der Neuberechnung gemäss aGF nach § 8 SNV (Quelle: Belloli Raum- und Verkehrsplanung)

Variante	Mobilitätskonzept 2021		Neuberechnung Basis aGF GP		
	PF min	PF max	PF min	PF max	
1a	Maximaler Anteil Wohnen: Berechnung über Bruttogeschossfläche	1052	1149	855	941
1b	Maximaler Anteil Wohnen: Berechnung über Anzahl Wohnungen	684	780	561	647
2a	Maximaler Anteil Gewerbe: Berechnung über Bruttogeschossfläche	1028	1162	788	979
2b	Maximaler Anteil Gewerbe: Berechnung über Anzahl Wohnungen	696	830	594	785
3a	Nutzungsverteilung Wohnen zu Gewerbe: Berechnung über Bruttogeschossfläche	883	1011	723	822
3b	Nutzungsverteilung Wohnen zu Gewerbe: Berechnung über Anzahl Wohnungen	694	823	565	665

Bei allen Werten handelt es sich um den reduzierten Bedarf gemäss der VSS-Norm 40 281 «Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».

Um den reduzierten Bedarf zu berechnen, wird das Areal einem Standort-Typ zugeordnet (je nach Anteil Langsamverkehr und Güte der ÖV-Erschliessung). Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich der Standort-Typ C (50-80% des Grundbedarfs). Diese Reduktion wird jedoch nur bei den Parkfeldern für die Beschäftigten und die Kunden angewendet.

Für die verschiedenen Varianten der Parkierung wurden aufgrund des ermittelten Parkfelderbedarfs das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. In der Variante 2a max sind insgesamt 1162 Parkfelder möglich. Für diese Variante wurde die Fahrtenberechnung in der Morgen- und Abendspitzenstunde aufgezeigt. Auf dem Areal der Entwicklungszone Grossacher sind gemäss Mobilitätskonzept vom künftigen Wohn- und Arbeitsplatzgebiet in der Morgenspitzenstunde von 567 Ein- und Ausfahrten und in der Abendspitzenstunde von 534 Ein- und Ausfahrten auszugehen.

Das Mobilitätskonzept vom 24. März 2021 weist Bruttogeschossflächen (BGF) als Grundlage für die Parkfeldberechnungen und die Ermittlung des Verkehrsaufkommens aus, die insgesamt 101'245 m² betragen. Dies stellt eine deutliche Differenz zur Gesamtsumme von 82'726 m² der maximal anrechenbaren Geschossflächen (aGF), wie sie mit vorliegendem Gestaltungsplan ermöglicht werden (vgl. Kapitel 5.2.3) dar. Die genaue Basis für die im Mobilitätskonzept enthaltenen BGF kann nicht mehr ermittelt werden.

Diese stimmen auch nicht mit den Werten der städtebaulichen Studie überein. Aufgrund der Differenzen wurden die Parkfeldzahlen auf Basis der nun vorliegenden aGF durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung (Mitautor des damaligen Mobilitätskonzepts) neu berechnet (vgl. letzte Spalten in Tabelle 5). Mit den in § 8 Abs. 1 und Abs.2 SNV festgelegten Flächen ergeben sich maximale Parkfelderzahlen von ca. 941 (maximaler Anteil Wohnen mit Berechnung der Wohnen-Parkfelder über aGF als BGF) bis zu 979 (maximaler Anteil Gewerbe und Berechnung der Wohnen-Parkfelder über aGF als BGF). Diese Zahlen stellen die Grössenordnung der maximal zu erwartenden Parkfelder dar, wobei für die Nutzung Wohnen der 100%-Wert enthalten ist. Diese Zahlen sind leicht geringer als jene, die im Mobilitätskonzept (Kapazitätsnachweis) im Jahr 2021 für die Qualitätsberechnungen an den Anschlussknoten verwendet wurden. Die Schwelle von 1'000 neuen Parkfeldern wird nicht mehr überschritten, es kann aber sein, dass sie nahezu erreicht wird. Die Problematik der Überlastung bei der Ausfahrt auf das übergeordnete Strassennetz in der Abendspitzenstunde wird durch eine geringere Verkehrserzeugung tendenziell reduziert.

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt bzw. beschränkt werden. Der Mobilitätsbedarf soll jedoch den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Aufgrund der grossen Knotenbelastung und der Kapazitäten des Verkehrsnetzes wird die Anzahl der Parkfelder auf das Parkfelderangebot gemäss Norm VSS 40 281 limitiert. Das Angebot für Personenwagenabstellplätze beträgt gemäss § 34 Abs. 1 SNV:

- für Wohnnutzung max. 100% der für den Normalfall geltenden Richtwerte (Ziffer 9.1 der entsprechenden Norm)
- für übrige Nutzungen mind. 70% und max. 90% der geltenden Richtwerte (Ziffer 10.1 der entsprechenden Norm).

Der Bericht Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH beinhaltet in erster Linie Parkfeldberechnungen, Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Leistungsnachweise. Bei dieser Untersuchung handelt es sich um einen Verkehrs-/Kapazitätsnachweis. Mobilitätskonzepte sind im Sinne des Mobilitätsmanagements im Baubewilligungsverfahren beizubringen. Das vorliegende Mobilitätskonzept hat wegleitenden Charakter (§ 2 Abs. 2 SNV). Konkrete Vorgaben im Sinne der nachhaltigen Bewältigung der Mobilitätsbedürfnisse, wie die Limitierung und Reduktion der Anzahl Parkfelder oder Vorgaben für das Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren werden in § 40 SNV gemacht.

In §40 wird festgelegt, dass der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erstellung eines detaillierten Mobilitätskonzepts pro Baubereich verlangen kann. In Absprache mit der kommunalen Behörde werden insbesondere die zu erreichende Ziele, die maximal zulässigen Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr definiert. Die Zielerreichung der getroffenen Massnahmen kann mit einem Monitoring / Controlling überprüft werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss Anhang zur Verordnung über die UVP muss für den Anlagentyp 11.4 (Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Aufgrund der Annahme, dass pro Entwicklungsstufe die Parkfelderanzahl unter dem Schwellenwert liegt, der Vorgabe der etappierten Entwicklung und dem damit zusammenhängenden langen Zeithorizont der Gesamtrealisierung, der Verteilung der Fahrten auf verschiedene Knoten sowie der Nichtanwendung in Vergleichsprojekten wurde entschieden, auf Stufe Gestaltungsplan keine UVP zu erarbeiten. Die Notwendigkeit ist pro Bauetappe im Rahmen der Ausführung und Planung erneut zu prüfen.

5.5.5 Öffentlicher Verkehr

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr befördert dessen Nutzung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die vorhandene Bushaltestelle (Schwächeler) im Süden sichergestellt. Als Hauptanschluss und als hochwertiger Ankunfts- und Aufenthaltsort sowie Warteraum hat die detaillierte Gestaltungskonzeption im Rahmen des Konkurrenzverfahrens von Teilgebiet A1 zu erfolgen. Durch eine mögliche Änderung der Linienführung durch das Areal soll die Erschliessung mit dem öffentlichen

Verkehr noch optimiert werden (Abbildung 26). Die Raumsicherung bzw. Möglichkeit zur Durchfahrt erfolgt im Gestaltungsplan (Abbildung 27). Dies ermöglicht eine flexible Realisierung der neuen Busführung und der Haltestelle zum sinnvollen Zeitpunkt. Denkbar hinsichtlich Wegführung im nördlichen Bereich des Gewerbeschilfs Grossacher sind verschiedene Optionen. Zum heutigen Zeitpunkt am naheliegendsten ist die Busführung über den neuen Knoten zur Kantonsstrasse. Die Umsetzung ist im Rahmen späterer Projektphasen bzw. ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens zusammen mit PostAuto und der Abteilung Verkehr zu prüfen.

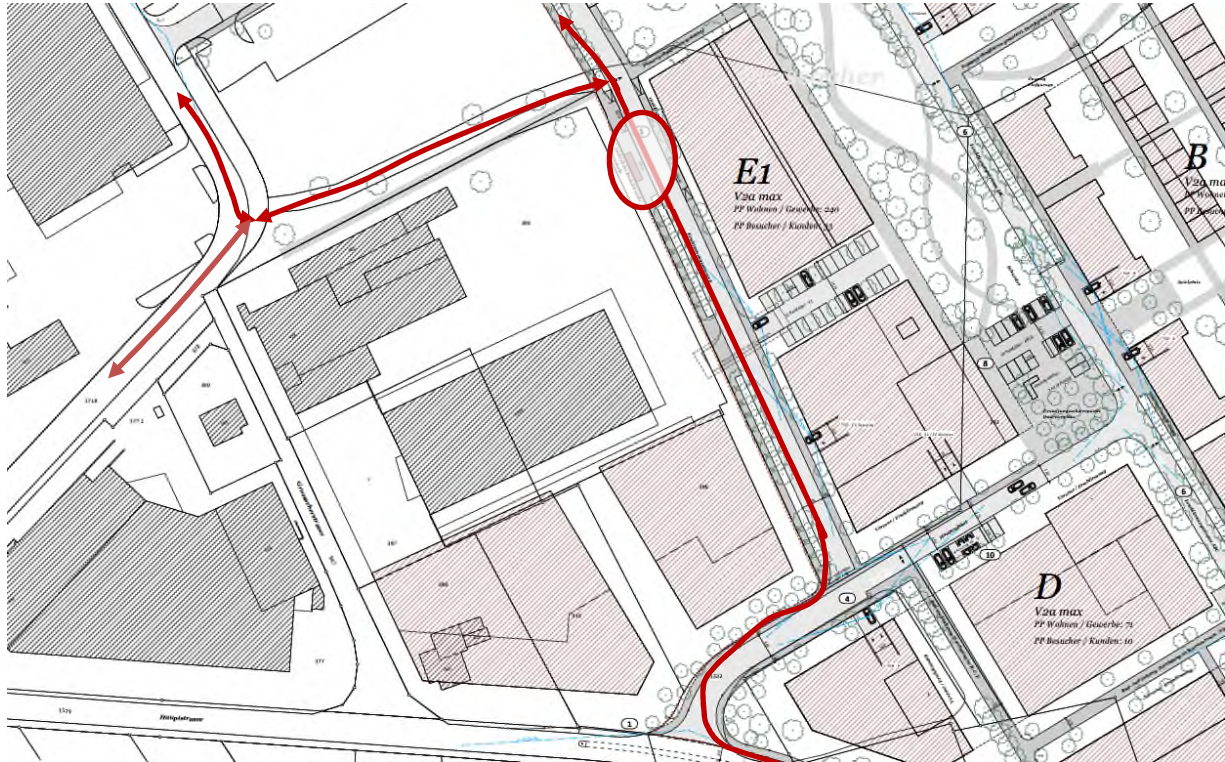


Abbildung 26 Mögliche Linienführung des Buses innerhalb des Areals mit möglichem neuem Bushalt (Ellipse) (Hintergrund: Plan Mobilitätskonzept Belloli Raum- und Verkehrsplanung)



a)



b)

Abbildung 27 Schlepplinienachweis Gelenkbus für Knoten Hauptzufahrt und Knotensituation mit Durchfahrtsbeschränkung. a) Fahrtrichtung Leuggern, b) Fahrtrichtung Döttingen

5.5.6 Fuss- und Veloverkehr

Die Entwicklungszone wird für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig gestaltet. Die Querverbindungen führen zwischen den Teilgebieten hindurch und werden im Osten über zwei neue Brücken an die Stauseestrasse angebunden. Diese wird als attraktive Promenade für den Fuss- und Radverkehr aufgewertet und führt vom neuen BirdLife Naturzentrum im Nordwesten der Entwicklungszone bis zum Gemeindehaus im Süden. Auch in Längsrichtungen sind Wege für den Fuss- und Veloverkehr vorgesehen, insbesondere auch eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle an der Hauptstrasse. Die unten stehende Abbildung zeigt die Wichtigkeit der Anbindung des Areals an die Strukturen des Ortsteils für die Verkehrsmittel des Fuss- und Veloverkehrs.



Abbildung 28 Kategorien (Quelle: Mobilitätskonzept, 24.03.2021)

5.5.7 Notzufahrten und Anlieferung

Nach § 55 Abs. 1 BauG müssen bei Erstellung von Bauten und Anlagen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst geschaffen werden. Dabei gilt es im Gestaltungsplan sowohl die notwendigen Zufahrten als auch Flächen für den kurzzeitigen Halt entsprechender Fahrzeuge zu gewährleisten bzw. sicherzustellen. Gleichzeitig müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz für Notfallfahrzeuge jederzeit zugänglich sein. In § 34 SNV wird festgelegt, dass die notwendigen Verkehrsflächen für die Anlieferung gemäss § 55 BauG sowie für die Notfallfahrzeuge in den Konkurrenzverfahren nach § 52 SNV (im Baugesuchsverfahren für Teilgebiete E1 und E2, wenn kein Konkurrenzverfahren erfolgt) nachzuweisen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundeigentümerverbindlich festzulegen sind.

Für die Zufahrten der Feuerwehr sind die Masse gemäss „Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der FKS massgebend. Kapitel 5.1 und 5.2 ff beschreiben dabei die Breiten, Kurven sowie die Steigungen, welche minimal und maximal einzuhalten sind. Ab Kapitel 6 sind die Stellflächen und die Distanzen zu den Gebäuden (maximale Schlauchlänge vom Stellplatz bis zum Hauseingang) beschrieben.

Die Haupteerschliessung des Areals ermöglicht eine einwandfreie Zufahrt zu den einzelnen Baubereichen. Die explizite Bebauungskonzeptionen werden jedoch erst in nachgelagerten Verfahren erarbeitet. Der Nachweis zur Erfüllung der obengenannten Vorgaben hat daher im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

5.6 Weiteres

5.6.1 Entsorgung

Explizite Standorte für die Entsorgung von Kehricht und Grüngut sind nicht vorgegeben. Die Evaluation wird an die nachgelagerte Projektierungsphase delegiert. Im Grundsatz sollen jedoch dezentrale Lösungen gewählt werden (keine einzelne grosse Entsorgungsstelle im Perimeter). Mit der Anordnung von Wendhämmern für einen 10m-Lastwagen in den Teilgebieten A1/A2 und C wird die Befahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Zeigt sich in einer späteren Phase, dass die Zusammenlegung der Infrastrukturen zweier benachbarter Bereiche einen Mehrwert gibt, soll dies jedoch möglich sein. Für die Entsorgung weiterer Abfälle (Glas, Karton, etc.) sollen die bestehenden kommunalen bzw. regionalen Entsorgungsmöglichkeiten genutzt und kein zusätzlicher Standort im Areal realisiert werden.

5.6.2 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektro, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Das Konzept für die zur Groberschliessung notwendigen Werkleitungen wurde jedoch im Grobkonzept der vzp Ingenieure AG (vgl. Kapitel 4.2) erstellt. Für Wartung und Unterhalt sind die Leitungen zugänglich zu behalten. Die Leitungen sind daher prioritär innerhalb der Strassenflächen zu führen und nicht zu überbauen. Wo dies nicht möglich ist, ist eine Abstimmung mit betroffenen Freiraum- und Bepflanzungsstrukturen vorzunehmen. Es wird festgelegt, dass 4 m breite Korridore für die Werkleitungs- und Kabelinfrastrukturen (Trassen Werkleitungen) freizuhalten sind. Die entsprechenden Freihalteinteressen (Raumsicherung, Durchleitungsrechte) sind mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vorliegen muss, zu sichern.

Die bauliche Entwicklung der Entwicklungszone Grossacher macht mindestens eine zusätzliche Trafostation notwendig. Der ungefähre Standort wird daher im Gestaltungsplan gesichert.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:1'000 mit ergänzender Situation 1:2'000 betr. Terrainfestlegung
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Wegleitende Bestandteile:

Wegleitend bestehen folgende Grundlagendokumente, wobei dem Entwicklungsrichtplan Entwicklungszone Grossacher behördenverbindlichen Charakter zukommt.

- Entwicklungsrichtplan, sapartners Zürich, vom 06.10.2017 mit zugrunde liegender städtebaulicher Studie, sapartner Zürich vom 04.10.2017
- Freiraumkonzept, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH Zürich vom 12.04.2021
- Mobilitätskonzept, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH Brugg und synergo GmbH Zürich vom 24.03.2021
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag betreffend Erschliessung Entwicklungszone Grossacher vom 16.04.2020

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht
- Projektplan koordinierte Werkleitungen, vzp Ingenieure AG vom 07.11.2018
- Machbarkeitsstudie neuer Verkehrsanschluss Grossacher/Industrie, KIP Ingenieure und Planer AG vom 11.08.2022 und 29.11.2022

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, geben aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Weiter bestehen folgende orientierende Bestandteile

- Mitwirkungsbericht vom ...
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom

6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

Nachfolgend sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan summarisch wiedergegeben.

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 definiert die Ziele und den Zweck des Gestaltungsplans, welche sich hauptsächlich aus den Vorgaben der BNO und des ERPs ergeben.

§ 2 benennt den Situationsplan 1:1'000 mit ergänzendem Planausschnitt 1'2000 zum Terrain sowie die Sondernutzungsvorschriften als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Die konzeptionellen Grundlagendokumente (Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept, Öffentlich-rechtlicher Vertrag betreffend Erschliessung) und der ERP haben wegleitenden Charakter. Der wegleitende Charakter des ERP ergibt sich direkt aus der Behördenverbindlichkeit, welche hier jedoch nicht speziell erwähnt ist. Der Planungsbericht dient der näheren Erläuterung der Planungsabsichten. Auch der Projektplan koordinierte Werkleitungen und die Machbarkeitsstudie neuer Verkehrsanschluss stellen erläuternde Unterlagen dar.

§ 3 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und der Kulturlandplan der Gemeinde Böttstein für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit behalten, solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden. Es wird festgehalten, dass die Gestaltungsplanpflicht gemäss § 3 BNO mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt ist. Es besteht somit keine Pflicht für weitere, detaillierende Teilgestaltungspläne.

§ 4 benennt den Perimeter als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich).

6.1.2 Bebauung, Nutzung und Gestaltung

In § 5 wird der Bereich Regelbauweise festgelegt. Es handelt sich dabei um jene Flächen, die nicht zur Entwicklungszone Grossacher gehören, jedoch infolge Änderung der Erschliessungssituation in den Perimeter aufgenommen wurden. In diesem Bereich gelten die Vorgaben nach BauG, BauV und BNO. Es können infolge Gestaltungsplanung keine Abweichungen zur BNO geltend gemacht werden.

In § 6 Abs. 1 werden die Teilgebiete festgelegt, welche integrale Planungs- und Projektierungseinheiten darstellen. Die Planung und Projektierung hat je Teilgebiet für sämtliche darin befindliche Flächen und für sämtliche zugehörigen Planungsaspekte (Architektur, Freiraum, Verkehr) im Rahmen eines gemeinsamen Verfahrens zu erfolgen. Verschiedene später folgende Festlegungen beziehen sich auf die Benennung der Teilgebiete (Nutzungsanteile, Geschossflächen, Etappierung, etc.). Gemäss Abs. 2 ist eine etappenweise Überbauung/Realisierung eines Teilgebiets basierend auf der Gesamtbetrachtung nach § 6 Abs. 1 SNV zulässig. In Abs. 3 und 4 werden die nachgelagerten Verfahren zur Qualitätssicherung benannt, welche in §§ 46 und 47 weiter spezifiziert werden. Die lagemässige Festlegung erfolgt gemäss den Festlegungen im ERP. Kleinere Anpassungen erfolgten bei der Abgrenzung zu den Strassenflächen.

In § 7 werden die Baubereiche thematisiert. Sämtliche Gebäude und Gebäudeteile, inklusive Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Baubereiche A (Teilgebiete A1 und A2), B, C, E1 und E2 zulässig. Unter Vorbehalt von Abs. 2 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen. Nicht an den Baubereich gebunden gemäss Abs. 2 sind zum Beispiel Dachvorsprünge und Vordächer gemäss § 21 BauV, Verbindungsgebäude der Tiefgarage oder Gebäude im Zusammenhang mit der Bushaltestelle.

§ 8 äussert sich zum Nutzungsmass. Pro Baubereich werden maximale anrechenbare Geschossflächen zugelassen sowie Anteile für Wohn- bzw. Gewerbenutzung festgelegt. 5% dieser aGFs können auf einen jeweilig angrenzenden Ziel-Baubereich übertragen werden. Im Baubereich A zwischen den Teilgebieten A1 und A2 gilt eine erhöhte Übertragungsmöglichkeit von 10%. Die festgelegten aGFs gewährleisten die

maximal mögliche Ausnützungsziffer gemäss ERP von 1.1 gemäss Bau- und Nutzungsordnung, wenn in allen Baubereichen ein Konkurrenzverfahren nach § 46 durchgeführt wird. Dieses ist in den Baubereichen E1 und E2 freiwillig. Falls dieses nicht durchgeführt wird, verringert sich der Nutzungsanspruch auf die zonengemässe AZ von 0.8 (vgl. Abs. 2). Die Vorgabe nach einem ausgewogenen Verhältnis verschiedener Wohnungstypen in Abs. 4 bezieht sich auf die ERP-Vorgabe nach altersgerechten Wohnungen und ausgeglichenem Wohnraumangebot.

§ 9 legt im Zusammenhang mit den Festlegungen im Situationsplan die Bereiche für höhere Gebäude mit max. 16, 25 und 28m Fassadenhöhe fest. Diese orientieren sich im Grundsatz an den Bereichen gemäss Bauzonenplan, doch präzisieren deren Ausdehnung bezugnehmend auf die städtebauliche Studie und die konkrete Ausdehnung der Baubereiche. Im Bauzonenplan sind die Bereiche für 25 und 28 m elliptisch, scheinbar in ungefährender Lage und Ausdehnung festgelegt, wodurch eine Präzisierung im Situationsplan notwendig ist. Zu beachten ist, dass die Hochpunkte resp. die maximal zulässige Fassadenhöhe für höhere Bauten im Rahmen der Teilzonenplanänderung s-(Mitwirkungs-)Verfahrens gegenüber der städtebaulichen Studie angepasst wurden. Dabei wurde die maximal zulässige Fassadenhöhe des Hochpunktes am Quartierplatz reduziert. Der dort zu entwickelnde Hochpunkt soll folglich eher siedlungsorientiert proportioniert werden. Der Hochpunkt zum Uferpark hin, konnte aber in seiner ursprünglichen Maximalhöhe belassen werden und dient als prägendes Element für das Areal. Die Geschosshöhen der städtebaulichen Studie wurden folglich durch die Teilzonenplanänderung an genannter Stelle überholt.

§ 10 regelt das Erscheinungsbild der ersten Bautiefe am Bauzonenrand im Hinblick auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Siedlungsrand.

§ 11 umschreibt die Baulinien entlang der Areal-Hauptzufahrt. Sie sichern den im ERP geforderten repräsentativen Charakter des Strassenraums mit mind. 24m Distanz zwischen den strassenraumprägenden Fassaden. Die bezeichnete Baulinie bezweckt die Gewährleistung eines angemessenen Strassenraums innerhalb des Bereichs Regelbauweise zur Hauptzufahrt. Sie ersetzt den gesetzlichen Strassenabstand gemäss §111 BauG und gilt für Gebäude inklusive Klein- und Anbauten.

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4m. Gemäss städtebaulicher Studie und dem Mobilitätskonzept wird dieser Strassenabstand an einzelnen Orten unterschritten. Dies betrifft zum einen die beiden Wendehämmer in Baubereich A und C und zum anderen die strassenbegleitende Bebauung insbesondere in Baubereich B. Je nach Führung des Gehwegs und Zuweisung ins Eigentum der Gemeinde resultiert auch hier ein Unterabstand. Gerade in Lagen mit städtebaulicher Akzentuierung und multifunktionaler angrenzender Wendehammernutzung kann eine Unterschreitung des Gemeindestrassenabstandes angezeigt sein. Auf eine Umsetzung im Gestaltungsplan wird jedoch verzichtet, da auf dieser Stufe die detaillierte Argumentation für eine Unterschreitung ohne Vorliegen des Resultats aus dem Konkurrenzverfahren nicht dargelegt werden kann.

In § 12 wird die Mischnutzung im 1. Vollgeschoss entlang der Hauptzufahrt sowie im angrenzenden Teil der Kantonsstrasse vorgegeben.

§ 13 regelt die Gestaltung und Form der Bauten. Die diesbezüglichen Vorgaben beschränken sich auf das Wesentliche. Zusammen mit den weiteren Vorgaben zur Erschliessung und insbesondere Freiraum sollen sie die wesentlichen Qualitäten als Aufgabe in die nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren geben.

Als Dachform sind nach § 14 nur Flachdächer zulässig. Soweit diese nicht als Terrassen oder als vollflächige Solaranlagen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat gemäss SIA-Norm 312 zu erfolgen. Gestalterisch sind die Solaranlagen in die Erscheinung des Gebäudes einzupassen. Dies gilt im Grundsatz auch für Solaranlagen, wenn eine Kombination der Begrünung und der Solaranlagen möglich ist.

Die optimale Integration der Gebäude in die Umgebung wird nebst der Begrünung des Freiraums auch über die Farbgebung bzw. Materialisierung sichergestellt. § 15 spezifiziert hierzu, dass rein weisse, kühle

und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben zu vermeiden sind. Stattdessen sind Farben mit erdigem Charakter denkbar. Bei Baufreigabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

§ 16 thematisiert die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, welche im Rahmen sämtlicher Planungen innerhalb des Perimeters zu berücksichtigen und sicherzustellen ist. Dieser Nachweis mit konkreten Massnahmen ist für die Teilgebiete im Rahmen der Konkurrenzverfahren nach § 5 SNV sowie bezogen auf den Freiraum im detaillierten Umgebungsplan nach § 17 Abs. 6 SNV zu erbringen.

6.1.3 Freiraum

§ 17 umschreibt allgemeine Anforderungen an den Freiraum. Der Freiraum innerhalb des Perimeters soll einen hohen Durchgrünungsgrad mit hohem ökologischem Wert aufweisen. Hierzu haben private, halb-private wie auch öffentliche Flächen beizutragen. Dies trägt sowohl zur Vernetzung mit dem angrenzenden Dekretsgebiet als auch zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung bei. Zu diesem Zweck sind gute Wuchsbedingungen für Bäume im Areal zu gewährleisten. Es wird vorgeschrieben, dass die Überdeckung von unterirdischen Bauten mindestens 0.4 m zu betragen hat. Für Baumpflanzungen ist lokal ein Wurzelraum von mindestens 1.00 m Tiefe zur Verfügung zu stellen. Bei strassenbegleitenden Baumpflanzungen ist ein zusammenhängender, begrünter Wurzelraum anzustreben. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Gemäss § 18 haben die halbprivaten Räume innerhalb der Baubereiche mit Fokus Wohnen (A2, B und C) jeweils einen attraktiven und guten zugänglichen Spielplatz zu enthalten. Dazu haben diese jeweils einen Gemeinschaftsraum im Freien oder in das Gebäude integriert zu enthalten.

§§ 19, 20 und 21 regelt die Details zu den Grünen Fingern als zentrales Freiraumgerüst im Perimeter. Es wird zwischen zwei Arten von Grünen Fingern unterschieden. Während die Grünen Finger Gasse Teilgebiete A/B und Teilgebiete B/C (inkl. Zulässigkeit von privaten Vorzonen zugunsten der angrenzenden Gebäude) wesentliche öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen enthalten und sowohl öffentliche, halbprivate und private Räume aufweisen kann, ist der Grüne Finger Scharnier C/E1 stärker auf die ökologische Vernetzungsfunktion mit Fusswegverbindung ausgelegt. Der Bereich des Grünen Fingers Scharnier hat einen Fokus auf die Erholung, während die Flächen zum Bird-Life-Center hin eher die Natur im Fokus haben. Die Etappierung der Planung und Realisierung ergibt sich über die Zuweisung zu einem zugrunde liegenden Teilgebiet. Eine Aufteilung der Grünen Finger Gasse in A/B und B/C erfolgt im Sinne der Klärung des Realisierungszeitpunktes. Da die Grünen Finger Gasse B/C für eine private Nutzung der Teilgebiete B und C zur Verfügung stehen, sind sie in Zusammenhang mit den entsprechenden Teilgebieten zu beplanen. Eine Beplanung (zusammenhängende Planungseinheit nach § 6 SNV) im Rahmen des anderen Teilgebiets würde eine Unklarheit betr. Entwicklung in den Teilgebieten B und C mit sich bringen.

§ 22 regelt die Möglichkeiten und die Zweckbestimmung des zentralen Ortes als Teil des Freiraumgerüsts (Quartierplatz). Gemäss Abs. 2 sind innerhalb des Quartierplatzes für die Baubereiche A (Teilgebiete A1, A2), B und C maximal 14 konzentriert angelegte und oberirdische Besucherparkfelder zulässig. Gemäss Abs. 4 hat die Planung und Realisierung der für die Nutzung als Quartierplatz wesentlichen Elemente (Aufenthalt, Treffpunkt, Parkierung) zusammen mit dem Teilgebiet E1 zu erfolgen.

Der Quartierplatz stellt gemäss ERP ein Gestaltungsschwerpunkt im Zentrum des Areals dar. Dieser soll neben der Hauptzweckbestimmung mit weiteren ergänzenden Nutzungen belegt werden. Weitere Nutzungen waren bereits im Mobilitätskonzept und der städtebaulichen Studie so vorgesehen. Eine zentrale Besucherparkierung mit der Definition der maximal zulässigen Anzahl an Parkfeldern gibt eine Adresse und führt zu spontanen Begegnungen. Das begrenzte Einbauen ermöglicht zudem ein spannendes städtebauliches Element und sichert eine genügende Bautiefe. Der Quartierplatz wurde technisch so umgesetzt, dass der Wegbereich zwischen E1/E2 und dem Quartierplatz darin zu liegen kommt. Der Quartierplatz ist mit dem angrenzenden grünen Finger zu verstehen und zu sehen.

§ 23 legt den Charakter der Strassenräume der neuen Erschliessungsstrassen innerhalb des Perimeters fest.

Gemäss § 24 wird festgelegt, dass der Strassenraum entlang der Kantonsstrasse als offener, grüner Landschaftskorridor und Visitenkarte des Areals dient. Die Fläche dient in erster Linie der Gestaltung mit unversiegelten Flächen und Gehölzpflanzen. Weiter ist sie aber auch für die Fussverbindung Kantonsstrasse, dem öffentlichen Fuss- und Veloweg oder für die Bushaltestelle/Ankunftssituation bestimmt.

§ 25 regelt, dass im Strassenraum der Hauptzufahrt beidseits der Strasse Alleebäume zu pflanzen sind. Diese werden im Plan nicht verortet, um auch im angrenzenden Bereich ausserhalb des Perimeters diesbezüglich Einfluss nehmen zu können, ohne die entsprechenden Flächen in den Gestaltungsplan aufnehmen zu müssen.

§ 26 legt in Übereinstimmung mit dem Bauzonenplan und im Zusammenhang mit den Festlegungen im Situationsplan 1:2'000 das massgebende Terrain fest. Dieses gilt als Massgabe für die geltenden Höhen sowie Vorgaben betr. Terrainveränderungen. Zulässige Abweichungen von den Höhenkoten im Umfang von maximal $\pm 0.75\text{m}$ werden aufgezeigt. Terrainveränderungen müssen sich in die Umgebung einordnen. Geländeabsätze sind zurückhaltend und naturnah auszugestalten.

§ 27 legt Bestimmungen zum Siedlungsrand fest. Der Siedlungsrand wird im Situationsplan des Gestaltungsplans als überlagernden Siedlungsrandbereich in den Teilgebieten A2 und B mit 11.50 m Breite ab Uferlinie sowie im Teilgebiet C in Anlehnung an den grösseren Abstand zum Kerngebiet des Dekretsgebiets mit einem Abstand von 8.00 m Breite zur Perimeterlinie definiert. Die 8m entsprechen in etwa dem Abstand, welcher auch in den Teilgebieten B und A2 zum Perimeterrand definiert sind (ca. 3.5m der festgelegten 11.5m zum Gewässerrand liegen innerhalb der Gewässerparzelle im Kulturland). Die vorgesehenen 11.5m orientieren sich zudem an den Übergangsbestimmungen zum Gewässerraum gemäss GSchV, wonach sich der Uferbereich (Gewässerabstand), gemessen ab Gewässerrand, bei einer Gerinnesohlenbreite unter 12m (vorliegend ca. 3.5m) auf die Gerinnesohlenbreite plus 8m bezieht (3.5m + 8m = 11.5m). Dieser erfordert im Zusammenhang mit dem Anstoss an das Dekretsgebiet und unter Berücksichtigung des Freihaltebereichs Gewässerraum erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. Die entsprechenden Siedlungsrandflächen entlang des Dekretsgebiets sind als private Aussenräume zugunsten der angrenzenden Bebauung oder halböffentliche ökologisch hochwertige Grünräume zu gestalten und zu nutzen. Bauliche Eingriffe sind zu minimieren und der Bezug zur Landschaft zu wahren. Es besteht Abstimmungsbedarf mit dem Freihaltebereich Gewässerraum (Ermöglichung von Trittsteinen, Sitzmöglichkeit, etc.) und allfälligen Massnahmen innerhalb der Gewässerparzelle.

§§ 28 und 29 regelt die Anordnung konkreter Pflanzelemente im Perimeter. Zum einen sind dies räumlich wirksame Alleebäume entlang der Erschliessungsstrassen im Perimeter und zum anderen betrifft es die im Bauzonenplan gekennzeichnete geschützte Hecke, die nach § 13 Abs. 11 BNO im Rahmen des Gestaltungsplans anders angeordnet werden kann.

6.1.4 Erschliessung und Parkierung

§ 30 legt fest, dass die Erschliessung für die Wohn- und Gewerbebereiche entflechtet zu erfolgen hat. Die Auffindbarkeit der einzelnen Bereiche ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Werden für den über die Hauptarealzufahrt erschlossenen Bereich mehr als 1'000 Parkfelder erstellt, bedarf es kapazitätssteigernde Massnahmen am Knoten zur K285. Dies hat auf Basis des konkreten Bedarfs im Rahmen eines Kantonsstrassenprojekts zu erfolgen.

Mit § 31 wird sichergestellt, dass im Falle der Erstellung des neuen Kantonsstrassenknotens und die dadurch resultierende neue Erschliessung der Parzellen im Bereich für Regelbauweise, der Anschluss der Grossacherstrasse an die Kantonsstrasse, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 388 im Sinne der Besitzstandswahrung, geschlossen werden soll.

Um die Entflechtung gemäss § 30 SNV sicherzustellen und gleichzeitig die Durchfahrt des Buses durch den Perimeter zu ermöglichen, soll nach § 32 im Verbindungsbereich der beiden Strassensysteme eine Durchfahrtsbeschränkung realisiert werden, die situativ durchlässig gemacht werden kann.

§ 33 legt fest, dass die notwendigen Verkehrsflächen für die Anlieferung sowie für die Notfallfahrzeuge in den Konkurrenzverfahren bzw. im Baugesuchsverfahren für die Teilgebiete E1 und E2 nachzuweisen (falls keine Konkurrenzverfahren durchgeführt wird) und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundeigentümergebunden festzulegen sind.

§ 34 legt das Angebot für Personenwagenabstellplätze fest und dass die MIV-Abstellplätze der Bauten unterirdisch anzuordnen sind. Eine Ausnahme bilden Besucher und Kundenparkfelder, die gut in die Umgebungsgestaltung eingebettet sind (u.a. bei Quartierplatz). Da die entsprechenden Normen zu Motorrädern fehlen, wird die Vorgabe zur Erstellung in der Grössenordnung von 5% der restlichen Parkfelder gemacht. Dies entspricht der gängigen Praxis.

Gut zugängliche Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel. In § 35 der Sondernutzungsvorschriften werden entsprechend gedeckte Plätze an gut zugänglicher Stelle und minimaler Anzahl festgeschrieben.

Der Perimeter ist eingebunden in das kommunale bzw. regionale Fuss- und Veloverkehrsnetz bzw. ergänzt dieses mit attraktiven Verbindungen. Die Qualität der Wege bzw. die Modalitäten für deren Zuständigkeit sind in § 36 umschrieben. Darin werden auch Bedingungen für den Anschluss der öffentlichen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen in den grünen Fingern an das angrenzende Dekretsgebiet aufgestellt, welche im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zu berücksichtigen sind.

§§ 37 und 38 behandelt die öV-Erschliessung des Gebiets. Zum einen wird die Gestaltung der bisherigen Bushaltestelle Schwächeler bzw. deren Integration in die Neugestaltung des Teilgebiets A1 festgehalten. Der Ort als Ankunftsart soll als solcher erkennbar sein. Zudem wird die optionale neue Bushaltestelle im Falle der Verlegung der Buslinie in den Perimeter gesichert.

§ 39 bezieht sich auf das Mobilitätskonzept. Das bereits erarbeitete Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung gibt den konzeptionellen Rahmen auch für nachgelagerte Verfahren.

In § 40 wird festgelegt, dass der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erstellung eines detaillierten Mobilitätskonzepts pro Baubereich verlangen kann. In Absprache mit der kommunalen Behörde werden insbesondere die zu erreichende Ziele, die maximal zulässigen Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr definiert.

Für die Erschliessung der Wohngebiete in den Teilgebieten A1-C sind Wendemöglichkeiten im Rahmen von Wendehämmern konkret ausgeschieden. In den Teilgebieten E1 und E2 müssen diese realisiert (§ 41) werden, sind jedoch in Zusammenhang mit der Entwicklung der Teilgebiete zu konzipieren.

§ 42 bezieht sich auf die Sichtzonen entlang der Erschliessungsstrassen. Die Sichtweiten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Dies gilt auch für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten, deren Standort in den nachgelagerten Verfahren festgelegt werden. Die Sichtzonen bei den Knoten KI und KII sind von der Ausgestaltung der beiden Knoten und dem Kantonsstrassenprojekt abhängig. Sie werden daher im Orientierungsinhalt als Lage schematisch dargestellt.

6.1.5 Umwelt, Ver- und Entsorgung

In § 43 wird der Freihaltebereich Gewässerraum des Bauzonenplans in Zusammenhang mit der Festlegung im Situationsplan spezifiziert bzw. eine spätere Festlegung in der allgemeinen Nutzungsplanung antizipiert. Er ist mit 6m Abstand zum Bachrand festgelegt.

Die ökologischen Ausgleichsflächen werden im Situationsplan nicht explizit ausgeschieden. § 44 nennt jedoch die Vorgaben, welche in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen bzw. umzusetzen sind. Die Verortung und die ökologische Qualität sind im Planungsverfahren nach § 52 SNV bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (für E1 und E2, falls kein Konkurrenzverfahren) aufzuzeigen und im

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festzulegen. Die Realisierung kann in Teilen des übergeordneten Freiraumgerüsts wie auch der restlichen Teilgebietsflächen erfolgen. Die an die ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbaren Grünflächen mit ökologischem Wert werden in Abs. 3 festgelegt.

§ 45 definiert die Anforderungen für eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung. Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Minergie-Standard als Minimum. Die Möglichkeit zur Abweichung davon ist auf die Vorgaben im Zusammenhang mit Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 2 lit. e) BauV abgestimmt.

§§ 46 und 47 beziehen sich auf die Versorgung des Areals mit Werkleitungen. Es werden einerseits Trassen festgelegt, die auf Basis des Grobkonzepts Erschliessung der vzp Ingenieure AG, für die Groberschliessung zu sichern sind, und zum anderen der Standort einer neuen Trafostation festgelegt, der im Perimeter notwendig ist (Basis ebenfalls erwähntes Grobkonzept). Wo immer möglich ist eine Abstimmung von öffentlichen Werkleitungen mit betroffenen Freiraum- und Bepflanzungsstrukturen vorzunehmen, wenn diese nicht innerhalb kommunaler Strassenflächen realisiert werden können.

§ 48 beschreibt lärmindernde Massnahmen an der Quelle zur Minderung der durch die neuen areal-internen Erschliessungsstrassen induzierten Lärmemissionen und Einhaltung von Art. 7 LSV.

§ 49 gibt die Vorgabe, dass Retentionsvolumen zu erstellen sind und diese in die Freiraumgestaltung eingebettet werden müssen. Eine Speicherung und Nutzung des nicht verschmutzten Dachwassers zur Bewässerung von Grünflächen und Bäumen ist anzustreben.

§ 50 legt fest, dass die Entsorgungsanlagen dezentral im Perimeter angeordnet werden sollen. D.h. dass nicht eine zentrale Stelle für die Entsorgung geschaffen werden soll. Dies trägt der etappierten Realisierung der Überbauung des Perimeters Rechnung.

§ 51 legt fest, dass die Beleuchtung der Erschliessungsbereiche im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen erfolgen muss. Die Wahl der Leuchten und die Leuchtdichte haben die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) publizierten Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen zu berücksichtigen und dem aktuellsten Stand der Technik zu entsprechen.

6.1.6 Qualitätssicherung

§§ 52 und 53 beschreiben die im ERP geforderten qualitätssichernden Verfahren, welche nach § 6 SNV für die einzelnen Teilgebiete vorgegeben sind. Es sind Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Teams durchzuführen. Die Gemeinde ist im Planungsprozess verschiedentlich vertreten. Es wird zudem auch die Kostenverteilung definiert. Wird in einem Teilgebiet (in Frage kommen E1 und E2) kein Konkurrenzverfahren durchgeführt, hat die Gemeinde die Möglichkeit ein Fachgremium zur Begleitung der Projektierung einzusetzen.

§ 54 gibt vor, dass sich die Etappierung im Perimeter nach den Festlegungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag zu richten hat. Die Einzelheiten sind in Kapitel 0 umschrieben.

6.1.7 Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 55 enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderungen oder einer Aufhebung.

6.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die nachstehende Tabelle zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise, ERP bzw. städtebaulicher Studie und Gestaltungsplan auf.

Tabelle 6 Gegenüberstellung Regelbauweise, ERP/städtebauliche Studie und Gestaltungsplan

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	ERP/Städtebauliche Studie	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Bereich für höhere Gebäude	§ 13 Abs. 7 BNO: Definition Erhöhungsbereiche für Fassadenhöhe bis 16, 25, 28m mit qualitätssicherndem Verfahren / Abweichung gegenüber städtebaulicher Studie (vgl. Kapitel 6.1.2).	Erhöhung der Fassadenhöhe in den möglichen Bereichen, geringfügige Abweichungen betr. Bereichen	Präzisierung / Anpassung der Bereiche für Erhöhung der Fassadenhöhe, abgestimmt auf städtebauliche Studie jedoch basierend auf Bereichen nach BNO.	Ermöglichung der Bebauung gemäss BNO,, Klarheit der Vorgaben indem nicht elliptische, sondern klar abgrenzbare Bereiche festgelegt werden. Förderung des verdichteten Bauens, Ausschluss von Interpretationsspielraum,
Max./min. Wohnanteil	Minimal 40% und maximal 80% Wohnanteil	Minimal- und Maximalwerte für die einzelnen Teilgebiete	Die Anteile pro Baubereich ermöglichen insgesamt einen minimalen Wohnanteil von 39% und einen maximalen Wohnanteil von 84 bzw. 80%.	Die Abweichung wird als untergeordnet betrachtet (einfache Werte pro Baubereich). Die Abweichung wird zudem relativiert, weil die effektive Nutzung und die Bebauungskonzeption noch nicht im Detail bekannt sind.
Abstand gegenüber Kantonsstrasse	§ 111 Abs. 1 lit. a BauG: 6m ab Strassenmark	Gestaltungsschwerpunkt (Bushaltestelle, öffentliche Fuss- und Velowege) entlang Teilgebiet A	Teilgebiet A1: 8.00 m, 16.00 m	Schaffung eines attraktiven Vorzonenbereichs entlang Kantonsstrasse zur Adressierung für Ankunftsort und Bushaltestelle sowie Fuss- und Veloverkehr
Abstand gegenüber Gemeindestrasse	§ 111 Abs. 1 lit. a BauG: 4m ab Strassenmark	Zwischen E1 und A/D: 24 m, Baumreihe, MIV-Erschliessung	Baubereich Regelbauweise: 7.50 m Teilgebiet A1: 6.00 m, 9.00 m Baubereich B/C: 5.00 m Baubereich E1: 7.50 m,	Sicherstellung von attraktiven und grosszügigen Aufenthaltsbereiche zur Adressierung, Begegnung und gestalterischen Aufwertung
Grenzabstand Baubereiche	§ 7 BNO 5m Grenzabstand in EZ	Parzellierung nicht ersichtlich. Jedoch Grenzbebauung bei benachbarten Teilgebieten	Baubereich E2 liegt auf der Grenze, sollte eine Parzellierung bei Baubereichen, Grünen Finigern oder dem Quartierplatz ergeben, kann auf die Grenze gebaut werden.	Gewährleistung der direkten Verflechtung der Nutzungen zwischen den Verschiedenen Räumen im Perimeter.
Verfahren	§ 13a Abs. 2 BNO: Umsetzung der Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens im Gestaltungsplan	-	Die Qualitätssichernden Verfahren werden als Auflage in einem Rahmengestaltungsplan integriert. Im	Berücksichtigung der langfristigen Realisierung der Entwicklung. Frühzeitige grundeigentümerverbindliche

			Gestaltungsplan werden die massgebenden Zielvorgaben für die nachgelagerten Verfahren gemacht.	Sicherung der das Gesamtareal betreffenden Themen (insb. Verkehr / Freiraum).
Vorspringende Gebäudeteile	§21 BauV: Vorspringende Gebäudeteile dürfen Baulinien überschreiten. Baubereichsgrenzen eines Sondernutzungsplans dürfen sie nur überschreiten, wenn der Plan dies ausdrücklich zulässt.	-	§7 Abs. 2 SNV: Nicht an den Baubereich gebunden sind: Dachvorsprünge und Vordächer im Zusammenhang mit Hauseingängen als vorspringende Gebäudeteile nach § 21 BauV.	Einschränkung von möglichen Gebäudeteilen auf Hauseingänge, Wahrung Erscheinungsbild, Sicherstellung architektonisches Konzept

7 Auswirkungen

7.1 Innenentwicklung

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet soweit als möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu. Gemäss § 13a BNO der Gemeinde Böttstein wird die Sicherstellung einer in den lokalen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierten rationellen, verdichteten, hochwertigen und vielfältigen Bebauung gefordert.

Gemäss Raumkonzept Aargau liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem ländlichen Entwicklungsraum, grenzt aber auch unmittelbar an eine ländliche Entwicklungsachse und das ländliche Zentrum Klingnau-Döttingen. Zudem stellt Böttstein-Kleindöttingen einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit einem Schwerpunkt für produzierende und verarbeitende Nutzungen von regionaler Bedeutung fest.

Das kantonale Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 gibt eine Mindestdichte in einer ländlichen Entwicklungsachse für überbaute Wohn- und Mischzonen von 50 E/ha und für unüberbaute Wohn- und Mischzonen von 70 E/ha vor. Laut Analysekarte der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau stellt die Entwicklungszone Grossacher eine unbebaute Bauzonenreserve dar.

Gemäss städtebaulicher Studie wird für die Gesamtüberbauung bzw. die Nutzfläche ein Wohnanteil von 74% festgelegt, welcher für die Abschätzung der Einwohnerkapazität relevant ist. Ausgehend von einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Person zwischen 45 m² und 55 m² (Bundesamt für Statistik) ist für den Gestaltungsplanperimeter (Teilgebiete A1, A2, B, C, E1 und E2) von einer Einwohnerkapazität zwischen 700 und 900 Einwohnern auszugehen. Basierend auf einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.3 Personen pro Wohnung (Bundesamt für Statistik) entspricht dies einer Anzahl von Wohnungen zwischen 300 und 400. Zusätzlich zum Wohnraum können gemäss städtebaulicher Studie zusätzlich rund 300 bis 500 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Als Vergleich wird eine Abschätzung der Einwohnerkapazität gemäss Richtplankapitel S 1.2 vorgenommen. Die Mindestdichte in unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt 70 E/ha. Ausgehend von einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 75'000 m² gemäss städtebaulicher Studie kann somit von einer Einwohnerkapazität von 525 Einwohnern gerechnet werden.

Der berechnete Zielwert gemäss Richtplan liegt tiefer im Vergleich zur Berechnung in der städtebaulichen Studie. In Anbetracht dessen, dass sich der kantonale Zielwert der Einwohnerdichte auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht und das spezifische Areal der Entwicklungszone Grossacher ein grösseres zusammenhängendes Gebiet mit grossem Verdichtungspotential darstellt, rechtfertigt sich die unterschiedliche potenzielle Einwohnerzahl. Zudem wird das Gebiet mit qualitätssichernden Verfahren überbaut.

Die im Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen von den übergeordneten Vorgaben werden als untergeordnet angesehen. Sie tragen jedoch zur Realisierbarkeit des breit abgestützten und fundiert erarbeiteten Entwicklungsrichtplans und damit zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis bei.

7.2 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der konzeptionellen Vorphasen sowie der Überführung in einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan ist diese Interessenabwägung inklusive Variantenprüfung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats, der BNO, der kommunalen Richtlinien wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der

Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter Ziffer 2 und 3 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Gestaltungsplanung sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 5 und 6 dargelegt.

7.3 Zielerreichung

7.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet der Entwicklungszone Grossacher ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde für die Teilgebiete A1, A2, B und C, ein qualitätssicherndes Verfahren festgelegt. Bereits in der Phase der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans als Grundlage für den Gestaltungsplan wurden die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, des Planungsteams und weiterer Anspruchsgruppen miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung im Entwicklungsrichtplan sowie den übergeordneten Freiraum- und Mobilitätskonzepten wurden die gesetzlichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weiteren ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

7.3.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan „Entwicklungszone Grossacher“ erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung. Durch die Ausgestaltung als Rahmengestaltungsplan wird der etappierten Realisierung des Gebiets in einem längeren Zeithorizont Rechnung getragen.

§ 13 Abs. 2 der BNO legt Anforderungen für die Gestaltungsplanung fest, welche im vorliegenden Gebiet zu erfüllen sind. Gemäss § 13 Abs. 8 sind für Teilgebiete mit Anstoss ans Dekretsgebiet in jedem Fall qualitätssichernde Verfahren in Etappen durchzuführen.

Der Gestaltungsplan stützt sich betreffend die grundsätzlichen Qualitäten auf den Entwicklungsrichtplan, die übergeordneten Konzepte und am Ende auf die Zielsetzungen bzw. Anforderungen nach § 13a BNO. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben wie folgt um:

Anforderungen (§ 13a BNO)	Entsprechung im Gestaltungsplan
Raumsicherung für die Erschliessungsanlagen sowie die Grün- und Freiräume	<p>Die Raumsicherung für öffentliche Erschliessungsstrassen basiert auf dem Mobilitätskonzept der Belloli Raum- und Verkehrsplanung AG sowie Grobstudien betr. neuer Anschlussknoten an die Kantonsstrasse und erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans mittels verbindlichen Strassenlinien. Öffentliche Fuss- und VeloVelowege werden schematisch festgelegt (Umsetzung im Rahmen Baugesuch). Desweiteren werden Trasseen für Werkleitungen definiert.</p> <p>Die im Gestaltungsplan festgelegten Freiraumanlagen beziehen sich auf das Freiraumkonzept und den Entwicklungsrichtplan. Sie werden in ihrer Ausdehnung und Qualität im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert.</p>
Die Sicherstellung einer in den lokalen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierten rationellen, verdichteten, hochwertigen und vielfältigen Bebauung	<p>Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan (Bebauungskonzept und Bestimmungen) und die BNO-Bestimmungen werden die wichtigsten Inhalte in grundeigentümergebundenen Festlegungen pro Teilgebiet mit Baubereich überführt. Entlang des Dekretsgebiets ist die Fassadenhöhe für die Bebauung beschränkt, damit ein sorgfältiger Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gewährleistet ist. Die Nutzungsdichte wird mit Vorgabe einer maximalen aGF geregelt.</p>
Die Regelung der Nutzungsanteile	<p>Die Nutzungsanteile sind im Entwicklungsrichtplan in behördenverbindlichen Festlegungen festgehalten. Im Gestaltungsplan werden die Nutzungsanteile grundeigentümergebunden pro Baubereich gesichert.</p>
Die grundeigentümergebundenen Festsetzung der Ergebnisse der qualitätssichernden Verfahren	<p>Die qualitätssichernden Verfahren wurden nicht vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführt, sondern werden als Auflage in einem Rahmengestaltungsplan integriert. Im Gestaltungsplan werden die massgebenden Zielvorgaben für die nachgelagerten Verfahren gemacht. Die ermöglicht die Berücksichtigung der langfristigen Realisierung der Entwicklung sowie eine frühzeitige grundeigentümergebundenen Sicherung der das Gesamtareal betreffenden Themen (insb. Verkehr / Freiraum).</p>

Die Konkretisierung und Qualitätssicherung der Grün- und Freiräume (übergeordnetes Freiraumkonzept)	Gestützt auf den Plan des Entwicklungsrichtplans und das übergeordnete Freiraumkonzept werden die wichtigsten Inhalte (Grüne Finger, zentraler Grün- und Freiraum, Übergang Dekretsgebiet) grundeigentümergebunden im Gestaltungsplan festgesetzt. Mit jedem Baubereich respektive Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan zu erstellen.
Beim Anstoss an das Dekretsgebiet die Gewährleistung eines sorgfältigen Übergangs zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum sowie einer angemessenen Durchlässigkeit der Bebauung	Basierend auf dem Entwicklungsrichtplan und den BNO-Bestimmungen werden der Siedlungsrand entlang des Dekretsgebiets im Situationsplan ausgewiesen und verschiedene Vorgaben zum Siedlungsrand gemacht (bspw. Höhenstaffelung, Gestaltung Freiräume im Übergang). Damit ist ein sorgfältiger Übergang gewährleistet.
Die Umsetzung eines attraktiven, koordinierten und nachhaltigen Mobilitätsangebots (Mobilitätskonzept)	Die Raumsicherung für die Optimierung der Linieneinführung des Buses wird berücksichtigt. Zudem werden attraktive Fuss- und Velowege festgeschrieben. Der Gemeinderat kann zudem detaillierte Mobilitätskonzept pro Baubereich verlangen.
Bei überwiegender Wohnnutzung, Gewährleistung einer überwiegend unterirdischen Organisation der Autoabstellplätze und bedarfsorientierten Anzahl der Parkfelder	Gestützt auf das Mobilitätskonzept werden die Pflichtparkplätze grundsätzlich unterirdisch in Sammelgaragen angeordnet. Im Gestaltungsplan ist eine maximale Anzahl an Besucher- und Kundenparkfeldern oberirdisch an zentralen und geeigneten Lagen zugelassen. Das Parkfelderangebot wird gegenüber der Norm limitiert.
Die Schaffung öffentlicher, attraktiver und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr	Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden die bestehenden Fuss- und Velowegverbindungen analysiert. Der Fuss- und Veloverkehr soll hauptsächlich über die Stauseestrasse abgewickelt werden. Die Querverbindung im Teilgebiet A2 sowie zwischen der Bushaltestelle an der Hauptstrasse und der Stauseestrasse stellt das Rückgrat der Arealerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr dar. Sie werden im Gestaltungsplan entsprechend gesichert.

7.3.3 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine Umstrukturierung des Areals gewährleistet.

Die Gemeinde Böttstein, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes Entwicklungszone Grossacher zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

8 Projektorganisation und Planungsablauf

8.1 Organisation

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans wird durch die Steuerungsgruppe Entwicklungszone Grossacher begleitet (vgl. nachfolgendes Projektorganigramm). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Koordination zwischen den verschiedenen Interessen, Planungsebenen und Fachstellen gegeben ist. Zusammen mit dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG erarbeitete die Steuerungsgruppe die Inhalte des Gestaltungsplans.

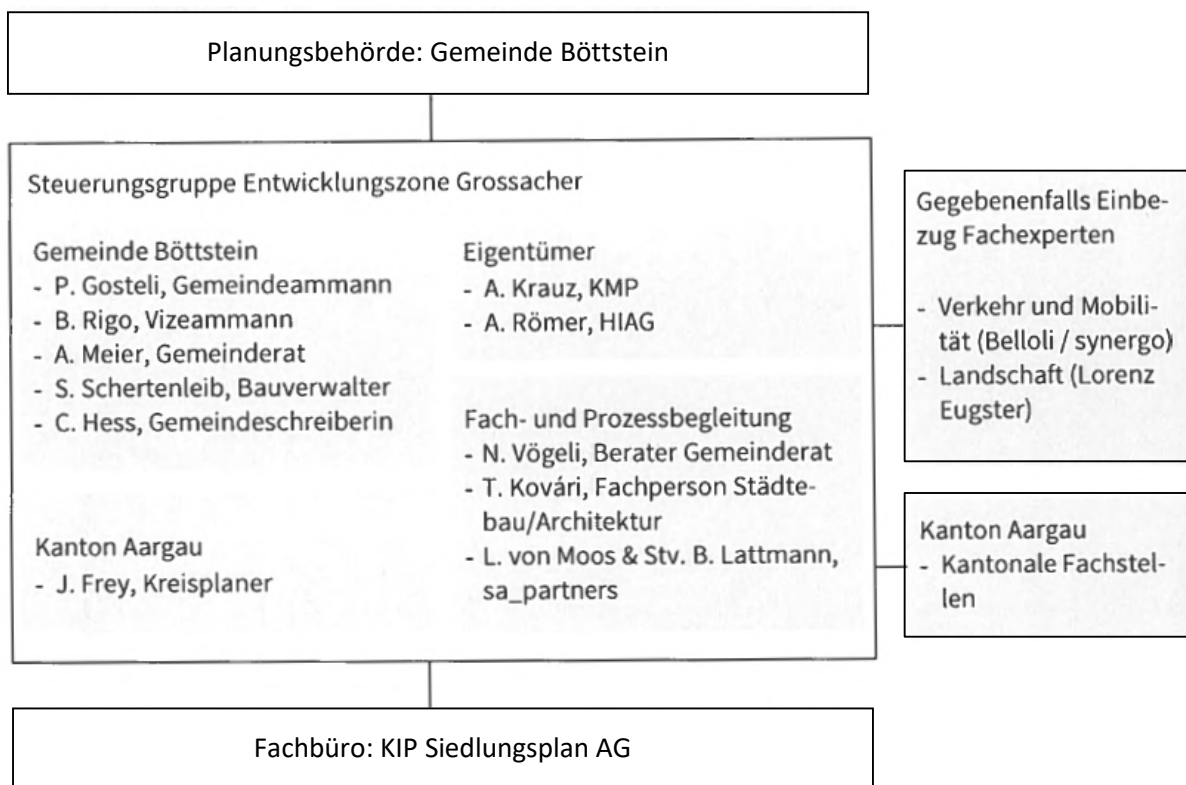


Abbildung 29 Projektorganigramm zur Erarbeitung des Gestaltungsplans Grossacher

8.2 Ablauf der Planung

Konzeptionelle Grundarbeiten und behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan	2016 - 2021
Besprechung mit Abteilung Tiefbau des Kantons betr. neuem Kantonsstrassenknoten zur Erschliessung der Baubereiche E1 und E2	9. Mai 2022
Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan	2021 -2022
Verabschiedung der Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat	16.12.2022
Kantonale Vorprüfung (fachliche Stellungnahme)	21.09.2023
Mitwirkungsverfahren	Q1 2025

Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23

BauG). Es hat in der fachlichen Stellungnahme vom 21. September 2023 zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Böttstein szugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Mitwirkung

Nach der ersten kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wird die Bevölkerung von Böttstein informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden

Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

9 Anhang

- Berechnung Baulinien Planungswerte/IGW gegenüber K285
- Berechnung DTV neue Erschliessungsstrasse auf Basis Planungswerte an Punkten mit ordentlichem Strassenabstand
- Berechnungen BGF/aGF für Gestaltungsplan auf Basis städtebaulicher Studie

10 Beilagen

- Entwicklungsrichtplan, sapartners, 06.10.2017
- Städtebauliche Studie inkl. Grobabschätzung (Berechnungen), sapartners, 04.10.2017
- Freiraumkonzept, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur- und Städtebau GmbH, 12.04.2021
- Mobilitätskonzept, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 24.03.2021
- Kurzbericht, Industrie Burlen: Neuanschluss K285, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 03.08.2022
- Grobkonzept Erschliessung mit Projektplan koordinierte Werkleitungen, vzp Ingenieure AG, 07.11.2018
- Machbarkeitsstudie neuer Verkehrsanschluss Grossacher/Industrie Varianten 1 und 2 vom 11.08.2022/29.11.2022, KIP Ingenieure und Planer AG