

Entwicklungsrichtplan Gewerbestrasse Döttingen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV
Beschluss Gemeinderat

Gemeinde Döttingen

6. Dezember 2021



Auftraggeberin

Gemeinde Döttingen
Gemeindeverwaltung Döttingen
Surbtalstrasse 5
Postfach 17
5312 Döttingen

In Zusammenarbeit mit:

Hess & Co. AG
Hirschweg 6
5312 Döttingen

Birchmeier Immobilien AG
Gewerbestrasse 21
5312 Döttingen

Projektsteuerung

Rolf Traxler
Innoinvest AG
Grossmünsterplatz 1
8001 Zürich

Bearbeitung

Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung/FSU/SIA
Nils Hviid
BSc FHO in Raumplanung
Garry Müntener
BSc FHO in Landschaftsarchitektur
MSc TUM in Urbanistik
Jérémie Jamet
MSc in Architektur

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild:
Orthofoto (Bundesamt für Landestopografie)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Absicht	4
1.2	Entwicklungsrichtplan	5
1.3	Planungsverfahren	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1	Entwicklungsstudie (vom 04.12.2020)	7
2.2	Bericht Lärmnachweis (14.04.2020)	7
2.3	Abstimmung Kanton	8
2.4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.5	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	11
2.6	weitere Rahmenbedingungen	11
3	Erläuterungen Entwicklungsrichtplan	13
3.1	Aufbau	13
3.2	«Allgemeines und Grundsätze»	13
3.3	«Bebauung und Nutzung»	13
3.4	«Erschliessung und Mobilität»	16
3.5	«Freiraum»	18
3.6	«Nachhaltigkeit»	20
3.7	«Qualitätssicherung»	21
3.8	«Umsetzung»	21
3.9	«Schlussbestimmungen»	25
4	Interessenabwägung und Würdigung	26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Absicht

Das ca. 7.5 ha grosse Planungsgebiet befindet sich an zentraler Lage unmittelbar östlich der Bahnhaltestelle Döttingen. Im Osten wird das weitgehend flache Areal durch die Koblenzerstrasse (Kernumfahrung) abgegrenzt. Östlich der Koblenzerstrasse steigt das Gelände stark an.

Das Planungsgebiet stellt ein einzigartiges Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Döttingen dar. Im kantonalen Richtplan ist es als «Wohnschwerpunkt» bezeichnet. Dieser eignet sich für eine qualitativ hochwertige, verdichtete Entwicklung mit hohem Wohnanteil.

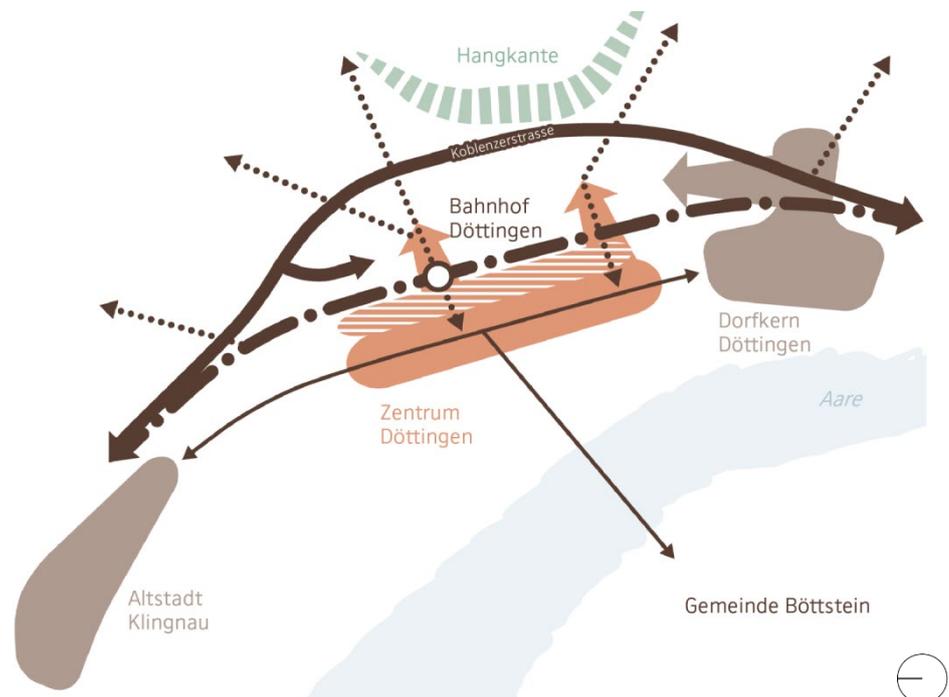


Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Planungsgebiets (Darstellung Metron)

Das Areal wird heute mehrheitlich als Gewerbe- und Produktionsstandort der Unternehmen Hess & Co. AG und der Birchmeier Immobilien AG genutzt. Daneben sind im nördlichen Teil Nutzungen der Gemeinde und insbesondere im südlichen Teil Wohnnutzungen angesiedelt.

Die Gemeinde Döttingen beabsichtigt gestützt auf die übergeordneten Vorgaben zusammen mit den Haupteigentümerinnen – die Hess & Co. AG und die Birchmeier Immobilien AG - das Areal mehrheitlich einer Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil und standortgerechtem Gewerbeanteil zuzuführen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsstudie wurde 2020 ein Zielkonzept erstellt, welches als Grundlage der nachfolgenden Planungen und Bauvorhaben dient. Mit diesem Zielkonzept wird ein vielseitiges Wohnungsangebot mit attraktiven Freiräumen angestrebt, welches in Kombination mit Gewerbenutzungen zu einem belebten Quartier mit kurzen Wegen führen soll. Das Zielkonzept baut auf einem robusten Erschliessungs- und Freiraumgerüst auf. Die bestehende Gewerbestrasse dient dabei als Rückgrat für die bauliche Entwicklung. Neben der Erschliessungsfunktion hat die Strasse mit mehreren angrenzenden Platzbereichen auch eine Aufenthaltsfunktion. Die

weitere Erschliessung des Quartiers soll durch in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstrassen sichergestellt werden. Die Strassen dienen der Gliederung des neuen Quartiers. Im Osten ist ein Freiraumband als Pufferzone zur Koblenzerstrasse vorgesehen. Einzelne Industriebauten sollen als Zeitzeugen erhalten bleiben und dem Quartier einen eigenen Charakter verleihen. Die Transformation des Areals soll etappiert über einen längeren Zeitraum erfolgen.

1.2 Entwicklungsrichtplan

Zur koordinierten Arealentwicklung wird basierend auf der Entwicklungsstudie ein Entwicklungsrichtplan (ERP) erstellt. Beim ERP handelt es sich um einen kommunalen Richtplan gemäss § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 10. Januar 2013 der Gemeinde Döttingen. Der ERP ist behördenverbindlich.

Der ERP bildet die Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung, welche für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten erforderlich ist, sowie für die Ausarbeitung eines Rahmengestaltungsplanes. Der ERP ist darüber hinaus auch für sämtliche nachgelagerten Planungen (Baugesuche etc.) innerhalb des Planungsgebiets zu konsultieren.

1.3 Planungsverfahren

Der ERP wurde durch die Gemeinde Döttingen in enger Zusammenarbeit mit den Hauptgrundeigentümerinnen und fachlich unterstützt durch die Metron AG entwickelt.

Zum Verfahren wurde eine Mitwirkung durchgeführt. Die Bestandteile der Mitwirkung sind nachstehend ausgeführt:

Einbezug Kanton, Region und Nachbargemeinden

Der Kanton, die Region und die Nachbargemeinden wurden zu einer Stellungnahme eingeladen.

Der Kanton Aargau hat am 22. Juli 2021 eine konsolidierte Stellungnahme eingereicht. In dieser beurteilt er die Planung wie folgt:

«Der ERP wie auch die zugrundeliegende Entwicklungsstudie wurden sehr sorgfältig und umfassend erarbeitet. Der ERP weist in Bezug auf die städtebaulichen und freiräumlichen Inhalte eine hohe Qualität aus. Der vorliegende ERP ist eine ausgezeichnete Grundlage für die Umsetzung der wichtigsten qualitativen und quantitativen Aspekte der zukünftigen Entwicklung dieses Areals in den nachgelagerten Planungsverfahren.»

Im Rahmen der Stellungnahme hat der Kanton insbesondere folgende Anpassungen empfohlen:

- Präzisierungen und Ergänzungen von Vorschriften
- Erhöhung der Verbindlichkeit von qualitätssichernden Massnahmen

Mit der Stellungnahme vom Gemeindeverband ZurzibietRegio liegt auch eine Stellungnahme aus regionaler Sicht vor. Sie datiert vom 30. August 2021. Die Stellungnahme orientiert sich inhaltlich stark an jener des Kantons.

Seitens Nachbargemeinden hat nur Böttstein Stellung zur Planung genommen. Der Gemeinderat von Böttstein hat jedoch keine Bemerkungen zur Planung.

Die Empfehlungen des Kantons und des Gemeindeverbades ZurzibietRegio wurden mehrheitlich in den ERP aufgenommen. Genauere Angaben zum Umgang mit den

Stellungnahmen können dem Mitwirkungsbericht vom 6. Dezember 2021 entnommen werden.

Information und öffentliche Mitwirkung

Am Mittwochabend des 18. Augusts 2021 hat eine öffentliche Infoveranstaltung für alle interessierten Personen in der Turnhalle Bogen in Döttingen stattgefunden. An der Veranstaltung nahmen rund 40 Personen aus der Bevölkerung teil. In einem ersten Teil der Veranstaltung wurde die Planung vorgestellt. In einem zweiten Teil wurde an vier Ständen über die Themen «Bebauung und Nutzung», «Erschliessung und Mobilität», «Freiraum» und «Umsetzung» diskutiert.

Vom 19. August – 20. September 2021 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit über ein Onlineformular oder auch individuell der Gemeinde Rückmeldungen zum ERP zu geben.

Folgende Grundlagen waren der Bevölkerung während dieser Zeit über <https://www.gewerbestrasse-doettingen.ch/home/> zugänglich:

- Entwicklungsrichtplan Gewerbestrasse
- Bestimmungen Entwicklungsrichtplan
- Raumplanungsbericht
- Präsentation zur Infoveranstaltung

Aus der Bevölkerung gingen gesamthaft 27 Rückmeldungen zum Verfahren ein. Der Umgang mit den eingereichten Stellungnahmen und Anträgen ist dem «Bericht zur Mitwirkung» vom 6. Dezember 2021 zu entnehmen.

Weiteres Vorgehen

Das Dossier ERP wird zusammen mit dem Mitwirkungsbericht durch den Gemeinderat beschlossen. Anschliessend werden die Kernanliegen aus dem ERP mit einer Teilzonenplanänderung grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Teilzonenplanänderung wird der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt (voraussichtlich 2023).

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Entwicklungsstudie (vom 04.12.2020)

Die Haupteigentümerinnen erstellten gemeinsam mit der Gemeinde eine Entwicklungsstudie für das Planungsgebiet. Die Ziele für die Entwicklungsstudie wurden von den übergeordneten Planungen, insbesondere auch der «Räumlichen Gesamtschau Zentrum Döttingen» abgeleitet (*sapartner, 2017*) (vgl. Kapitel 2.4.3).

Die Entwicklungsstudie entspricht einem städtebaulichen Zielkonzept, welches die Themen Städtebau und Architektur, Landschaft und Freiraum, Verkehr, Nachhaltigkeit und Ökonomie beinhaltet. Basierend auf einer ausführlichen Analyse zur Makro- und Mikrolage sowie den Erkenntnissen aus dem Studium der relevanten planerischen Rahmenbedingungen wurde ein Variantenstudium durchgeführt. Die Varianten variierten in Bezug auf die Nutzungskonzeption und den Städtebau.

Der Variantenentscheid wurde gemeinsam mit dem Fachbeirat, welcher die Auftraggeberschaft bei der Entwicklungsstudie fachlich beraten hat, getroffen. Basierend auf dem Entscheid wurde ein Zielbild ausgearbeitet.

Die Entwicklungsstudie wurde am 17. September 2020 der interessierten Bevölkerung an einer moderierten Infoveranstaltung zur Diskussion gestellt. Anschliessend wurde die Studie kommuniziert und es bestand die Möglichkeit zur Mitwirkung.

2.2 Bericht Lärmnachweis (14.04.2020)

Das Planungsgebiet ist durch die Koblenzerstrasse und die Bahnlinie lärmbelastet. Die Bahnlinie ist aufgrund des grossen Abstandes zur neuen Bebauung, welcher durch die Gewerbestrasse gegeben ist, hinsichtlich Einhaltung der Lärmgrenzwerte unkritisch. Demgegenüber erfordert der Umgang mit der Koblenzerstrasse als Lärmquelle besondere Aufmerksamkeit. Der Handlungsbedarf bzw. die Festlegung von verhältnismässigen Massnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte wurde durch einen iterativen Prozess – unter anderem mittels Lärmmodellierung - evaluiert. Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Prozess sind im «Bericht Lärmnachweis» zusammengefasst.

Das Gebiet gilt für die zukünftige Nutzung als nicht erschlossen. Einzuhalten sind somit die Planungswerte (PW) gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Gemäss dem Artikel dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (z.B. Wohnräume) nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat zudem festgelegt, dass der Lärmschutz bei Neubauten im Planungsgebiet am Bau zu erfolgen hat (Anordnung der Räume, Loggien etc.).

Eine Ergänzung der bestehenden Lärmschutzwand kann seitens Kantons nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

- Sie darf nicht die Funktion zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte bezüglich Lärms haben.
- Die Lärmschutzwand hat sich optisch am Bestehenden zu orientieren.
- Die Finanzierung hat durch die künftige Bauherrschaft zu erfolgen.
- Die Zustimmung erfolgt nur mit einem Beseitigungsrevers.

Aus den Lärmmodellierung zum Endzustand der Entwicklungsstudie wird ersichtlich, dass der Strassenlärm auf der Koblenzerstrasse trotz des grosszügigen Abstandes zur Koblenzerstrasse (Freiraumband) zu Überschreitungen der massgebenden Planungswerte für die Nacht im Bereich der ersten Bautiefe führen. Betroffen von den Überschreitungen sind insbesondere Ostfassaden aber auch an den Süd- und Nordfassenden. Bei

der weiteren Entwicklung sind entsprechend architektonische und bauliche Massnahmen an den Bauten vorzusehen. Sind alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen worden und können bei einzelnen Wohnungen die Grenzwerte an Fenstern von lärmempfindlichen Räumen dennoch nicht eingehalten werden, kann beim Kanton eine Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 30 LSV beantragt werden. Dies setzt ein öffentliches Interesse an der Realisierung der Wohnungen voraus, welches u.a. durch den Eintrag als «Wohnschwerpunkt» begründet werden kann. Die Ausnahme ist nur für kleine Teile des Plangebiets möglich.

Die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz muss - wie vom Kanton gefordert - ohne eine allfällige Ergänzung der Lärmschutzwand entlang der Koblenzerstrasse nachgewiesen werden. Zur Erhöhung der Freiraumqualität im Freiraumband entlang der Koblenzerstrasse und als zusätzliche Lärmschutz-Massnahme werden die Ergänzung der Lärmschutzwand und andere Lärmschutz-Massnahmen im Freiraumband zukünftig dennoch weiter geprüft.

2.3 Abstimmung Kanton

Am 17. Juni 2020 wurde die Entwicklungsstudie VertreterInnen des Kantons vorgestellt und mit diesen diskutiert. Aus dem Gespräch konnten wichtige Erkenntnisse für das weitere Vorgehen gezogen werden, u.a. zu den Themen übergeordnete Einbettung des Planungsgebietes, Abstimmung mit den Nachbargemeinden, öffentliche Freiräume und Wegeverbindungen. Ebenfalls wurde das Thema Lärm besprochen, wobei der Kanton signalisiert hat, dass für den kantonalen Wohnschwerpunkt trotz hoher Lärmbelastung mit einer Genehmigung gerechnet werden kann, sofern die Lärmschutzmassnahmen städtebaulich konsequent mitgedacht werden (vgl. Kapitel 2.2).

2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.4.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Aargau dient der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden.

Das Planungsgebiet liegt gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Die Bahnlinie am westlichen Rand des Planungsgebiets soll ausgebaut werden (Doppelspurausbau).



Abbildung 2: Kantonaler Richtplan
(BVU, 2017)

Gemäss dem Raumkonzept Kanton Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplans ist, gilt Döttingen als «Ländliches Zentrum». Für die Regionalentwicklung hat Döttingen somit eine Antrieb- sowie eine Stützpunktfunktion in Bezug auf die Basisinfrastruktur im ländlichen Raum.

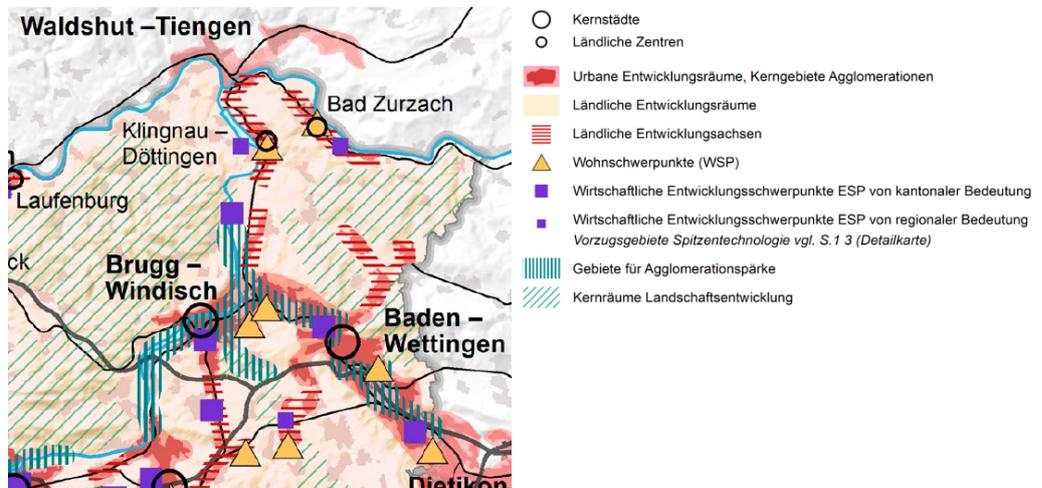


Abbildung 3: Raumkonzept Aargau, Kantonaler Richtplan (BVU, 2017)

Das Planungsgebiet ist im Richtplan als kantonomer Wohnschwerpunkt festgelegt. Wohnschwerpunkte sollen zu nachhaltigem, urbanerem Wohnen im Kanton Aargau beitragen. Dabei ist die Kombination von einer hohen baulichen Dichte, einer hohen Wohnqualität, einer attraktiven Freiraumgestaltung und einer sehr guten Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Radverkehr) besonders wichtig. Für die Umsetzung des Wohnschwerpunkts im ländlichen Zentrum sind gemäss kantonomem Richtplan folgende Eckwerte zu berücksichtigen bzw. nachzuweisen:

- Mindestwohnanteil 70 %
- bauliche Dichte gemäss Beschluss 2.1 (= 80 Einwohner pro Hektar),
- dass OeV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung besteht,
- Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 (insbesondere gute Siedlungsqualität, Ausnutzung von Verdichtungspotenzial, ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet, zentrumsnahes Wohnen auf Generationenwechsel und Familien ausgerichtet),
- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind,
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind,
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung,
- an geeigneten Orten Erdgeschoss für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen,
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs (...) sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr.

2.4.2 Rechtsgültige Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit grösstenteils in der Arbeitszone A1. Der südliche Teil ist der Wohn- und Arbeitszone 2 zugeschrieben.

Gemäss § 12 BNO gilt für die Arbeitszone A1 zusammengefasst:

- Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig

- Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- Wohnnutzungen, die über vorherigen Punkt hinausgehen, können nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden. Der Wohnanteil darf dabei maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Für die Wohn- und Arbeitszone A2 gilt gemäss § 11 BNO:

- Die Wohn- und Arbeitszone ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnen bestimmt

Die kommunale Nutzungsplanung widerspricht somit den Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten ist eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig.

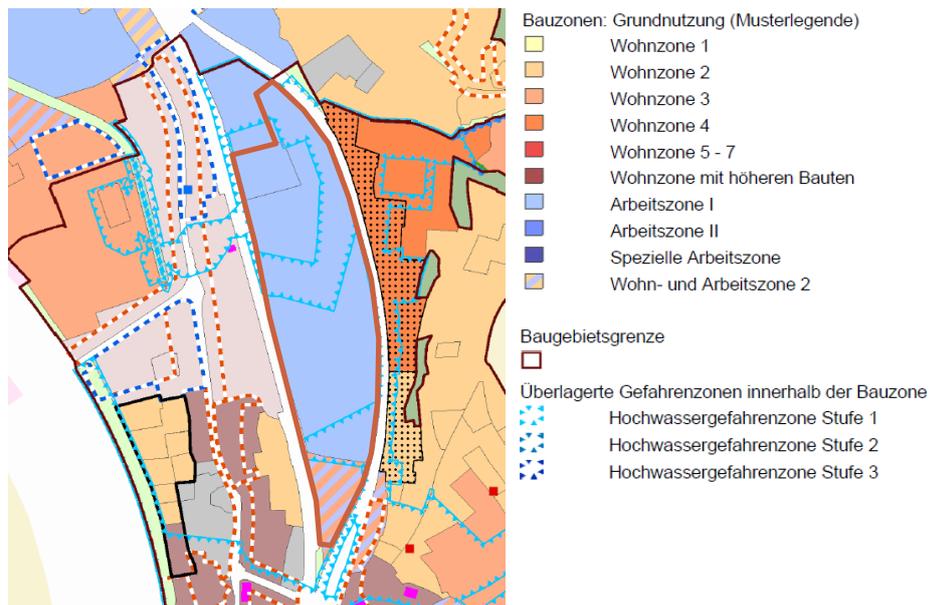


Abbildung 4: Nutzungsplanung (Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie, 2020)

2.4.3 Räumliche Gesamtschau Döttingen 2016

Als Grundlage für die anstehende Nutzungsplanungs-Revision wurde durch die Gemeinde eine übergeordnete Gesamtschau der relevanten Gebiete in Döttingen erarbeitet. Die Gesamtschau zielt darauf ab, die Stossrichtung für eine zukünftige Entwicklung zu definieren und damit die Positionierung von Döttingen als (Regional-)Zentrum zu stärken.

In der Räumlichen Gesamtschau Döttingen 2016 ist für das Planungsgebiet folgende Vision formuliert:

«Hochwertiges Wohn- und Arbeitsplatzgebiet mit differenziertem Wohnraumangebot und wertschöpfungsorientierten Arbeitsplätzen; attraktive, identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und wohnbezogenem Versorgungsangebot; attraktive Verbindungen ins Zentrumsgelände sowie die umliegenden Quartiere; etappenweise Entwicklung.»

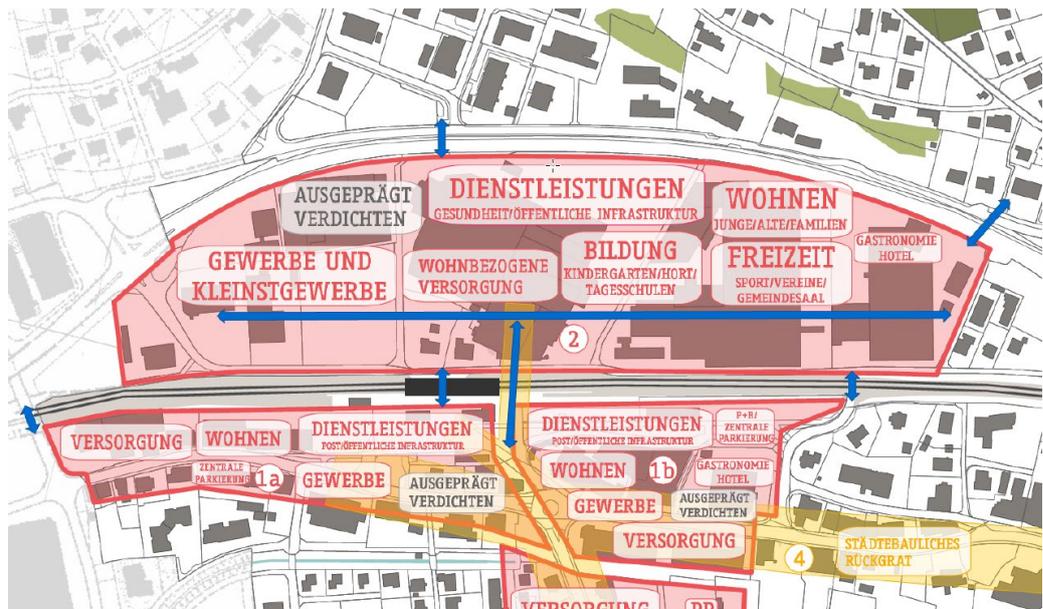


Abbildung 5: Mögliche Nutzungen, Auszug aus Schlusspräsentation Entwicklung Transformationsgebiet Gewerbestrasse (sapartner, 2017)

2.5 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die übergeordnete Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr ist vor dem Hintergrund weiterer Arealentwicklungen im ländlichen Zentrum mit Böttstein sehr wichtig. Die Gemeinde Döttingen hat deswegen erste Abklärungen zur Erarbeitung eines (über-)kommunalen Gesamtplans Verkehr auf regionaler Ebene eingeleitet.

2.6 weitere Rahmenbedingungen

2.6.1 Umwelt

Die für ein städtebauliches Konzept und den ERP relevanten Umweltthemen wurden im Rahmen der Entwicklungsstudie evaluiert und in dieser stufengerecht berücksichtigt.

Dem Thema Lärm wurde mit dem «Bericht Lärmnachweis» (vgl. Kapitel 2.2) bereits in der Entwicklungsstudie hohe Beachtung beigemessen. Als relevant eingestuft wurden zudem die Themen «Grundwasser» und «Altlasten».

- **Grundwasser:** Basierend auf dem Bericht «Prognose hydrogeologisch-geotechnische Verhältnisse» (Dr. von Moos AG, 2018) kann davon ausgegangen werden, dass die Erstellung von 1 – 2 Untergeschossen unproblematisch ist.
- **Altlasten:** Die Parzellen 103, 104 und 109 der Sperrholzfabrik Hess & Co. AG sind im Kataster der belasteten Standorte als Flächen ohne Sanierungs- und Überwachungsbedarf eingetragen. Die Parzellen 221 und 1580 der Birchmeier Immobilien AG sind als belastete Standorte vermerkt. Für letztere ist keine Untersuchungsbedürftigkeit definiert. Da viele der Gebäude vor 1990 erstellt wurden, ist zudem von Gebäudeschadstoffen auszugehen. In Bauten auf dem Areal der Hess & Co. AG wurden solche bereits nachgewiesen (z.B. Asbest).

Im Rahmen der weiteren Planung sind genauere Untersuchungen zu den relevanten Umweltthemen vorzunehmen und stufengerechte Massnahmen zu treffen. Erste dieser Arbeiten sind im Änderungsverfahren der Nutzungsplanung vorzunehmen.

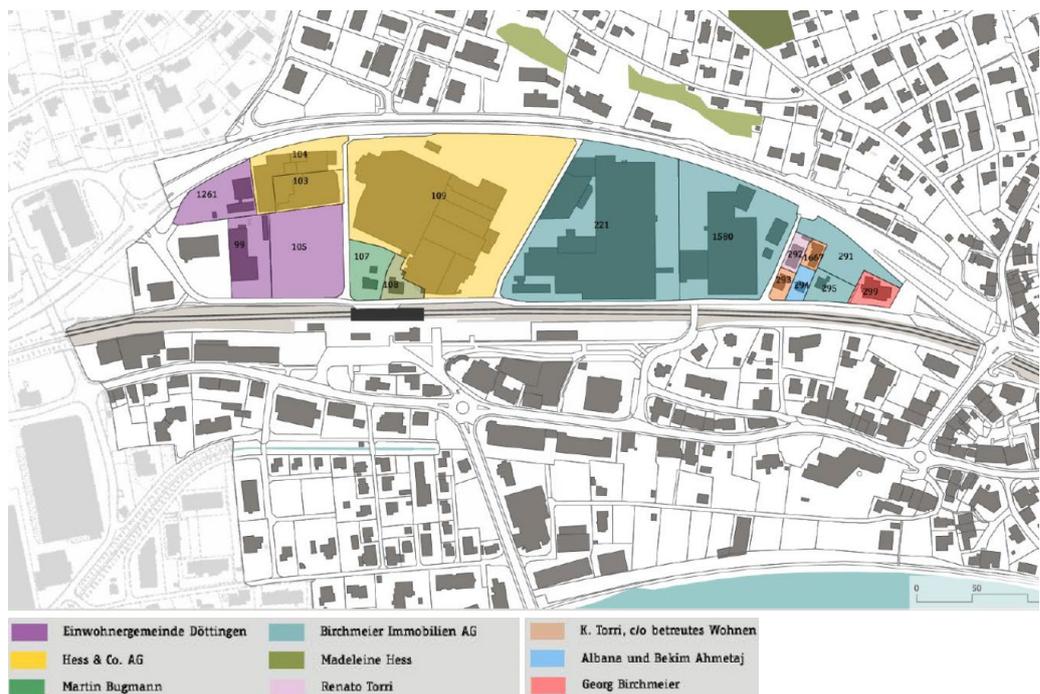
2.6.2 Ausbau Bahninfrastruktur

Gemäss dem Bundesbeschluss über die Finanzierung und den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur (FABI) ist für die Bahnstrecke Döttingen – Siggental ein Doppelspurausbau und eine Taktverdichtung vorgesehen. Für den Doppelspurausbau werden keine Flächen des Planungsgebiets beansprucht.

Mit der SBB wurde Kontakt aufgenommen. Die Feinabstimmung im Übergangsbereich zwischen Entwicklungsgebiet und Bahnhofsgelände werden im Rahmen des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts vorgenommen.

2.6.3 Eigentümerverhältnisse

Die nachstehende Grafik bildet die aktuellen Eigentumsverhältnisse ab.



Grundstücke	Eigentümer	Bemerkungen	Fläche
1261	Einwohnergemeinde Döttingen	Im Planungsbereich	2'697 m ²
99	Einwohnergemeinde Döttingen	Nutzung bleibt im Bestand	2'753 m ²
105	Einwohnergemeinde Döttingen	Im Planungsbereich	5'332 m ²
103	Hess & Co AG	Im Planungsbereich	2'849 m ²
104	Hess & Co AG	Im Planungsbereich	2'011 m ²
109	Hess & Co AG	Im Planungsbereich	22'279 m ²
107	Martin Bugmann	In Verhandlung Vorkaufsrecht an Hess & Co. AG	1'705 m ²
108	Madeleine Hess	Wohnrecht auf Lebzeiten	890 m ²
221	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	18'050 m ²
1580	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	10'414 m ²
292	Renato Torri	Im Planungsbereich	531 m ²
293	K. Torri	Im Planungsbereich	436 m ²
1667	K. Torri	Im Planungsbereich	393 m ²
294	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	496 m ²
291	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	2'335 m ²
295	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	943 m ²
299	Georg Birchmeier	Im Planungsbereich	965 m ²

Abbildung 6: Übersicht Eigentumsverhältnisse (FPRE, 2019)

3 Erläuterungen Entwicklungsrichtplan

3.1 Aufbau

Der ERP Gewerbestrasse Döttingen setzt sich aus den folgenden behördenverbindlichen Bestandteilen zusammen:

- Bestimmungen
- Teilplan Bebauung und Nutzung
- Teilplan Erschliessung und Mobilität
- Teilplan Freiraum
- Teilplan Umsetzung

Die Bestimmungen sind in 9 Kapitel gegliedert. Die Verortung der Bestimmungen erfolgt über die Teilpläne. Die Bestimmungen werden nachstehend, wo erforderlich, umrissen und genauer erläutert.

Die behördenverbindlichen Bestandteile des ERP werden durch diesen Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1), die Entwicklungsstudie vom 4. Dezember 2020 und den Bericht Lärmnachweis vom 14. April 2020 ergänzt. Die ergänzenden Unterlagen haben erläuternden Charakter und dienen als Interpretationshilfen.

3.2 «Allgemeines und Grundsätze»

Im Kapitel «Allgemeines und Grundsätze» aus den Bestimmungen werden Formalitäten geregelt und die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Arealentwicklung festgehalten.

3.2.1 Geltungsbereich

Der Perimeter des ERP umfasst sämtliche Flächen des Döttinger Gemeindegebiets zwischen dem Bahntrasse Turgi - Koblenz und der Koblenzerstrasse. Die Siedlungseinheit soll koordiniert entwickelt werden. Dazu wurde der Perimeter des ERP gegenüber jenem aus der Entwicklungsstudie nach Norden leicht ausgedehnt. Die Flächen nördlich des ERP, welche auf dem Gemeindegebiet von Klingnau liegen, wurden in der Planung mitbetrachtet. Da die angrenzenden Parzellen auf Seite Döttingen weiterhin in der Arbeitszone bleiben, ändert sich nichts an deren direktem Umfeld.

3.2.2 Grundsätze der Arealentwicklung

Die Grundsätze der Arealentwicklung sind von den übergeordneten Planungen sowie den durchgeführten Vorarbeiten für das Planungsgebiet, insbesondere der Entwicklungsstudie vom 4. Dezember 2020, abgeleitet.

Die Umsetzung der Grundsätze schafft gute Voraussetzungen für die Entstehung eines kompakten, städtebaulich und architektonisch hochwertigen, der Lage angemessenen neuen Mischquartiers mit einem standortgerechten Gewerbeanteil.

3.3 «Bebauung und Nutzung»

3.3.1 Baubereiche

Die städtebauliche Grundstruktur des neuen Mischquartiers wird durch die sechs - durch Erschliessungsflächen gegliederten - Baubereiche A bis G vorgegeben. Die

Baubereiche wurden basierend auf der Bebauung aus der Entwicklungsstudie festgelegt, welche aus dem Bestand (Bebauung und Parzellierung) hergeleitet wurde. Unter Berücksichtigung des Detaillierungsgrades der Entwicklungsstudie sollen Abweichungen von den Baubereichen möglich sein, wenn dadurch gleichwertige oder bessere Lösungen entstehen.

3.3.2 Art und Mass der Nutzung

Baubereich A

Die Flächen im Baubereich A werden heute mehrheitlich gewerblich genutzt. Mit dem Werkhof und dem Feuerwehrdepot befinden sich auch öffentliche Nutzungen im Baubereich. Die Nutzungen sind der Arbeitszone 1, welche im Baubereich A gilt, zonenkonform. Mittelfristig sollen die zulässige Art und das Mass der Nutzung nicht verändert werden. Für bauliche Entwicklungen im Baubereich A sollen daher weiterhin die Vorgaben zur Arbeitszone A 1 aus der BNO gelten.

Baubereich B

In der Entwicklungsstudie ist im Baubereich B eine Volksschule mit Turnhalle dargestellt. Gemäss der durchgeführten Standort- und Marktanalyse (vgl. Kapitel 2.1) ist das Entwicklungsgebiet für Schulnutzungen geeignet. Ist am Standort kein Bedürfnis nach einer Schulanlage vorhanden, kann der Baubereich B längerfristig auch der Mischnutzung dienen.

Solange die längerfristigen Nutzungsabsichten nicht geklärt sind, soll der Baubereich B in der Arbeitszone I verbleiben. Sowohl für die Nutzung als Schulstandort als auch eine Mischnutzung wäre jedoch eine Umzonung erforderlich.

Baubereiche C bis G

Die Gewerbestrasse bildet die Adresse und das Rückgrat des neuen Quartiers. Entlang der Strasse soll in den Baubereichen C bis G durch eine bewusste Höhenstaffelung die höchste bauliche Dichte und ein räumlicher Schwerpunkt gegenüber der Bahnhaltestelle entstehen.

Im Vordergrund stehen Wohnnutzungen. Die verschiedenen Lagequalitäten sollen für ein kleinteiliges, diversifiziertes Wohnraumangebot genutzt werden. Es sollen beispielsweise Angebote für Pendler und Familien geschaffen werden. Bei der Umsetzung sollen auch unkonventionellere Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen etc.) verfolgt werden. Zur Belebung des öffentlichen Raumes und zur Erhöhung der Wohnqualität soll die Wohnnutzung durch Gewerbenutzungen ergänzt werden. Gewerbliche Flächen sind vorzugsweise entlang der Gewerbestrasse und dort insbesondere in den Erdgeschoss anzuordnen. Zusätzlich denkbar sind Gewerbeflächen in den im «Teilplan Bebauung und Nutzung» als «Umnutzung Bestandesbau» (Baubereich E) bezeichneten Bauten. Die Bauten weisen gemäss Entwicklungsstudie ein Potenzial für den Erhalt auf. Sie könnten sich auch für Parkieranlagen oder Freizeitanlagen (Kletterhalle, Indoor-Skateranlage etc.) eignen.

Gesamthaft wird den Baubereichen C bis G eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von 72'500 m² zugewiesen. Diese Fläche entspricht der in der Entwicklungsstudie vom 4. Dezember 2020 für die Baubereiche C bis G aufgezeigten Bebauung.

Die GFo Wohnen wurde grundsätzlich proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche verteilt. Mit Ausnahme vom Baubereich E kann allein durch die Wohnnutzung eine Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.0 erreicht werden. Mit der realisierbaren Dichte wird dem Zielwert für ländliche Zentrum von 80 Einwohnern / ha aus dem kantonalen Richtplan entsprochen.

Die Geschossfläche Gewerbe wurde ebenfalls anhand der Entwicklungsstudie zugewiesen. Berücksichtigt wurden dabei die vorgeschriebenen gewerblichen

Erdgeschosse entlang der Gewerbestrasse und am Hirschweg sowie die für den Erhalt vorgesehenen Gewerbebauten des Baubereichs E (Abzug des Fussabdrucks bei der Zuordnung der Wohnanteile). Die Gewerbeanteile variieren durch die differenzierte Zuordnung. In den Baubereichen C, D, F und G ist rein durch die zulässigen Gewerbeflächen eine GFZo von 0.10 bis 0.25 im Baubereich E eine GFZo von 0.65 realisierbar.

Der ERP beschreibt eine Bandbreite der zulässigen Gewerbeflächen mit einem unteren Wert als Pflichtanteil und einem oberen Wert. Mit dem oberen Wert soll ein Anreiz für zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden. So können z.B. zusätzliche Geschosse in den Gewerbehallen auf dem Baubereich E erstellt werden, ohne dass andere Nutzung konkurrenziert werden.

Um auf die jeweilige Nachfrage nach Gewerbeflächen zum Zeitpunkt der Projektentwicklung eingehen zu können, sind Abweichungen von den vorgesehenen Bandbreiten für die Gewerbeflächen möglich. Allerdings erfordert dies die Zustimmung des Gemeinderates. Die oberen Werte der Bandbreite können zudem in späteren Teilgestaltungsplänen bei einer guten städtebaulichen Eingliederung und der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung zusätzlich überschritten werden.

3.3.3 Geschosse

Die städtebaulich relevanten öffentlichen Räume innerhalb des Planungsgebiets sollen mittels bewusster Höhenstaffelung hervorgehoben werden. Entsprechend sind in den zentraleren Abschnitten der Gewerbestrasse sowie entlang des Hirschwegs generell bis zu 5 oberirdische Geschosse zulässig. Zur Akzentuierung von strategisch besonders bedeutenden Lagen sind auch bis zu 8 oberirdische Geschosse denkbar. Im südlichen, periphereren Abschnitt der Gewerbestrasse sowie in den rückwärtigen Bereichen wird eine moderate Höhenentwicklung mit 4 oberirdischen Geschossen angestrebt.

Aufgrund der Aufmerksamkeit, welche überhohe Gebäude erhalten, sind Bauten mit 5 und mehr oberirdischen Geschossen besonders sorgfältig umzusetzen.

3.3.4 Ortsbauliche Vorgaben

Die Bebauung entlang der Gewerbestrasse soll auf einem übergeordneten Konzept gründen und urban erscheinen. Dazu ist im ERP eine Hauptgebäudeflucht vorgegeben. Zu Gunsten einer ansprechenden Fassadengestaltung und der Belebung des Strassenraumes, ist die Adressierung auf die Gewerbestrasse auszurichten.

3.3.5 Anforderungen Gewerbeflächen

Der Strassenraum der Gewerbestrasse soll urban erscheinen. Zu diesem Zweck sollen die Erdgeschosse von Bauten mit 5 und mehr oberirdischen Geschossen, die an der Gewerbestrasse liegen, gewerblich genutzt werden. In den zentraleren Abschnitten entlang der Gewerbestrasse ist die gewerbliche Nutzung von Erdgeschosse verbindlich vorgegeben. Eine solche Vorgabe ist im Sinne des Kantonalen Richtplans, nach welchem in Wohnschwerpunkten an geeigneten Orten in den Erdgeschossen Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen sind. Zur Belebung des Strassenraums sind nach Möglichkeit Nutzungen vorzusehen, welche einen Publikumsbezug haben (kleinflächiger Verkauf, Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe mit Direktverkauf etc.).

Die Vorgabe einer minimalen lichten Höhe von 3.6 m für sämtliche für Gewerbenutzungen vorgesehene Erdgeschosse soll die Nutzungsflexibilität sicherstellen und dadurch das Leerstandrisiko minimieren.

3.3.6 Gemeinschaftsräume der Bebauungen

Gemäss § 54 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19.01.1993 (BauG; 713.100) müssen in grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung werden mehrere Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Die räumliche Nähe dieser Gesamtüberbauungen kann für Synergien genutzt werden. So ist es nicht erforderlich bzw. sinnvoll die erforderlichen Räume in jeder Gesamtüberbauung separat anzubieten.

3.3.7 Schutzräume

In der Gemeinde Döttingen besteht derzeit ein Defizit an Schutzplätzen. Aufgrund der Grösse der vorgesehenen Bebauungen, sind mit deren Umsetzungen neue Schutzräume zu errichten.

3.3.8 Zwischennutzungen

Aufgrund der individuellen Zeitpläne der Eigentümerschaften für die Entwicklung als auch zur Vermeidung eines Überangebots auf dem Wohnungsmarkt, wird die Entwicklung etappiert ausgeführt. Durch Zwischennutzungen soll die Attraktivität und Rentabilität der Flächen hochgehalten werden. Um die Wohnqualität zu jedem Zeitpunkt gewährleisten zu können, müssen die Zwischennutzungen mit dem längerfristig angestrebten Nutzungsmix vereinbar sein und dürfen das Quartierbild nicht stören. Ein Beispiel für eine störende Nutzung sind offene Abstellflächen eines Autohändlers.

3.3.9 Lärmschutz

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sollen innerhalb des Gebiets die Werte der ES III massgeblich sein. Zur Einhaltung der massgeblichen Planungswerte (vgl. Kapitel 2.2) ist in erster Linie ein ausreichender Abstand gegenüber den Lärmquellen (Eisenbahn und Strassenverkehr) vorgesehen. In zweiter Priorität sind gestalterische und in dritter Priorität bauliche Massnahmen angedacht. Lokal kann zur Umsetzung einer Bebauung eine Ausnahmegewilligung erforderlich sein (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Zur Erhöhung der Freiraumqualitäten im Freiraumband soll in Abstimmung mit dem Kanton die Erweiterung der Lärmschutzwand geprüft werden. Da nördlich der Koblenzerstrasse bereits eine durchgehende Lärmschutzwand besteht, würde der Kaltluftstrom (vgl. Kapitel 3.6.2) durch eine zusätzliche partielle Lärmschutzwand südlich der Kantonsstrasse kaum weiter eingeschränkt.

Eine Einhausung der Kantonsstrasse steht gemäss dem Kanton kurzfristig nicht zur Diskussion. Die Gemeinde klärt die längerfristigen Möglichkeiten ab.

3.4 «Erschliessung und Mobilität»

3.4.1 Grundsätze

Im neuen Quartier wird eine klima- und siedlungsverträgliche Mobilität angestrebt. Der motorisierte Verkehr und die dazu erforderlichen Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.

Die sanfte Mobilität soll durch ein engmaschiges, durchgängiges, attraktiv gestaltetes sowie ideal ans umliegende Netz angebundenes Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr gefördert werden. Besondere Bedeutung ist dabei dem Zugang zur Bahnhaltestelle beizumessen.

3.4.2 Gewerbestrasse mit Haupterschliessungsfunktion

Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Gewerbestrasse. Die Gewerbestrasse kann sowohl von Nordosten über die Koblenzerstrasse als auch von Südwesten über die Tanneckstrasse angefahren werden. Auf der Strasse soll Tempo 30 und im Bereich des Bahnhofplatzes Ost Tempo 20 (Begegnungszone) gelten. Die Fahrbahnbreite ist auf den Begegnungsfall PW / LKW auszulegen. Im Bereich der Tempo-30-Zone beträgt die Regelbreite 5.20 m. Die Fahrbahn verfügt heute über einen schmaleren Querschnitt und ist entsprechend auszubauen. Um auf lokale Gegebenheiten eingehen und verschiedene gestalterische Massnahmen umsetzen zu können, sind Differenzierungen in der weiteren Projektierung möglich. Die vorgesehene Infrastruktur ist gemäss Kanton ausreichend für die Entwicklung. Detailliertere Abklärungen erfolgen in der weiteren Planung (vgl. auch Kapitel 3.4.5).

Östlich der Fahrbahn ist ein Gehbereich mit einer Mindestbreite von 2.0 m vorzusehen. Die genaue Lage des Gehbereichs (unmittelbar an der Strasse oder in der Vorzone) ist in der weiteren Planung zu klären.

3.4.3 Erschliessungswege

Die Feinerschliessung der Baubereiche erfolgt über Stichstrassen. Auf den Strassen gilt Tempo 30. Die Fahrbahnbreite ist mit 4.4 m auf den Begegnungsfall PW/PW auszulegen. Am Ende jeder Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Das auf den Erschliessungswegen geltende Prinzip der Koexistenz soll der Wohnqualität dienen.

3.4.4 Fuss- und Radverkehr

Neben den Fuss- und Radverkehrsflächen entlang der Gewerbestrasse und den Erschliessungswegen sind innerhalb des Planungsgebiets abseits der motorisierten Verkehrsflächen weitere öffentliche Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen. Neben einer durchgehenden Verbindung im Freiraumband ist dazu eine weitere Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Knoten Surbtalstrasse/Chilbert und dem Hirschweg durch die Baubereiche vorgesehen. Die Nord-Süd-Verbindungen sollen durch Ost-West-Stränge innerhalb der Baubereiche ergänzt werden. Der Anschluss der Wege ans umliegende Wegenetz ist zu gewährleisten.

Insbesondere bei den öffentlichen Wegeverbindungen durch die Baubereiche ist darauf zu achten, dass der Öffentlichkeitsgrad in der Gestaltung erkennbar ist.

3.4.5 Mobilitätskonzept

Zur Förderung der klima- und siedlungsverträglichen Mobilität ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts sind die Reduktionsmöglichkeiten der Parkfelderanzahl (vgl. Kapitel 3.4.6) fundiert zu prüfen.

Die Kapazität des Anschlusses an die Umfahrungsstrasse wurde mit der städtebaulichen Studie bereits abgeschätzt. Der direkte Anschluss an die Umfahrung verfügt über eine ausreichende Kapazität. Der Kapazitätsnachweis soll im Rahmen des vorgeschriebenen Mobilitätskonzeptes vertieft werden.

Im Rahmen des Mobilitätskonzept ist ein Monitoring/Controlling-System einzurichten. Durch das System sollen Fehlentwicklungen erkannt werden. Durch vorgängig definierte Massnahmen soll Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden können.

3.4.6 Parkierung

Die Parkfelderanzahl soll gegenüber dem Standardbedarf reduziert werden. Denkbar sind auch autoarme Siedlungen. Die Grundvoraussetzung für die Reduktion der Parkierungsflächen ist durch die gute OeV-Erschliessung gegeben. Die genauen Reduktionsmöglichkeiten sind im Mobilitätskonzept zu evaluieren (vgl. Kapitel 3.4.5).

Aus gestalterischen Gründen sind die Parkierungsflächen grundsätzlich in Gebäuden vorzusehen und zu Gunsten einer haushälterischen Bodennutzung vorzugsweise unterirdisch anzuordnen. Eine überschaubare Anzahl oberirdischer Parkfelder für spezielle Nutzungszwecke (Car-Sharing, Kurzzeitparkfelder Besuchende und Kundschaft etc.) soll das Angebot ergänzen.

Um unnötigen Verkehr auf den Erschliessungsstrassen zu vermeiden, soll die Erschliessung von Parkierungsanlagen direkt ab der Gewerbestrasse oder möglichst nahe an der Gewerbestrasse jedoch sicherlich auf der westlichen Hälfte der Erschliessungswege angeordnet werden.

Parkierungsflächen oder zumindest deren Anschluss ans Erschliessungsnetz sollen zu Gunsten möglichst grosser Freiheiten in der Freiraumgestaltung zusammengefasst ausgeführt werden.

3.5 «Freiraum»

3.5.1 Grundsätze

Die Qualität der Entwicklungsstudie gründet insbesondere in der stringenten Idee für die Erschliessung und den übergeordneten Freiraum. Die konsequente und stimmige Umsetzung der Idee kann ein robustes Gerüst für die qualitativ hochwertige Entwicklung innerhalb der Baubereiche bilden. Als Grundlage für die Umsetzung soll nun ein übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumkonzept für das Gesamtgebiet ausgearbeitet werden (vgl. Kapitel 3.7). In diesem ist die Idee aus der Entwicklungsstudie unter Berücksichtigung der teils widersprüchlichen Anliegen an den Freiraum und die Erschliessung zu präzisieren.

Die Anforderungen aus § 45 BauG und § 54 BNO zu den gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen sind je Planungseinheit nachzuweisen. Die Flächen innerhalb des öffentlichen Freiraumbandes dürfen für den Nachweis der Flächen einbezogen werden.

Zu Gunsten der Ökologie und der Erhöhung der Wohnqualität (Mikroklima, Begrünung) werden in den Bestimmungen Vorgaben zur Bodenversiegelung, der Begrünung und der Pflanzenwahl erlassen.

3.5.2 Strassenraum Gewerbestrasse

Der Strassenraum der Gewerbestrasse bildet die Visitenkarte des neuen Quartiers. Entsprechend sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept hat die Gestaltung des Raumes zu erfolgen. Die Strassenraumgestaltung ist auf die Nutzung in den angrenzenden Bauten – insbesondere die Erdgeschossnutzungen - abzustimmen. Um dem Raum einen urbanen Charakter zu verleihen, ist auf grüne Vorbereiche, wo möglich zu verzichten. Auf dem Abschnitt zwischen dem Bahnübergang bei der Tanneckstrasse und dem Erschliessungsweg im Bereich der heutigen Kranbahn soll eine Baumreihe als raumgliederndes Element angelegt werden.

3.5.3 Plätze Gewerbestrasse

Bei der Einmündung der Erschliessungswege in die Gewerbestrasse sind Platzsituationen vorgesehen. Die konzeptionelle Gestaltung der Platzsituationen ist im Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu definieren. Im Bereich des Bahnhofplatzes Ost soll die Fahrbahn Teil des Platzes sein und untergeordnet erscheinen. Im Zusammenhang mit der Platzgestaltung ist auch der Zugang zur Bahnhofunterführung aufzuwerten.

3.5.4 Freiraumband

Das grosszügige grüne Freiraumband entlang der Kantonsstrasse entstand in erster Linie zur Lärmreduktion innerhalb der Bebauungen. Die Pufferzone soll darüber hinaus jedoch auch Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr, Aufenthaltsorte und ökologisch hochwertige Flächen aufweisen. Dadurch soll ein Mehrwert für das Quartier generiert werden. Anzustreben sind unterschiedliche, möglichst flexibel nutzbare Aufenthaltsbereiche. Neben Spielplätzen (vgl. Kapitel 3.5.1) sind auch ruhigere Bereiche einzuplanen. Denkbar sind auch Angebote wie eine BMX-Anlage. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freiraumband ist das Schliessen der bestehenden Lärmschutzwand entlang der Koblenzerstrasse zu prüfen.

Innerhalb des Freiraumbandes ist Regenwasser nach Möglichkeit versickern zu lassen oder zu retendieren. Die Möglichkeit der Retention von Regenwasser aus den westlich des Freiraumbandes liegenden Bebauungen ist zu prüfen (vgl. Kapitel 3.6.4).

3.5.5 Erschliessungswege

Die Erschliessungswege liegen an der Schnittstelle zwischen zwei Baubereichen. Die Entwicklung der Baubereiche erfolgt durch die privaten Grundeigentümerschaften. Um eine stimmige Gesamtüberbauung zu erlangen, ist eine gesamtheitliche Gestaltung der Erschliessungsräume elementar.

3.5.6 Gewerbehof

Gemäss Entwicklungsstudie soll im Baubereich E ein Teil einer Gewerbehalle als Zeitzeuge erhalten bleiben. Zur Stärkung des industriellen Charakters in diesem Bereich ist dem Bau eine Gasse vorgelagert. Die Gasse ist einerseits Freiraum, andererseits soll sie aber auch der fussläufigen Erschliessung und der Anlieferung für Gewerbenutzungen dienen. Die konzeptionelle Gestaltung der Freifläche ist im Erschliessungs- und Freiraumkonzept festzulegen.

3.5.7 Freiräume Baubereich

Ergänzend zum Freiraumband soll innerhalb jedes Baubereichs ein weiterer öffentlicher, gut zugänglicher Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsnutzungen entstehen. Die Freiräume innerhalb der Baubereiche können einen privateren Charakter aufweisen als die Freiräume im Freiraumband. Die genaue Lage und Ausformulierung der Freiräume innerhalb der Baubereiche ist in der Baueingabe nachzuweisen.

3.5.8 Portale

Die Zugänge zum neuen Quartier («Aufwertung Portale» gemäss «Teilplan Freiraum») sind als Tore zum neuen Quartier grosszügig und attraktiv zu gestalten. Die Gestaltung hat abgestimmt auf das übergeordnete Freiraumkonzept bzw. auf die Gestaltung der umgebenden Flächen zu erfolgen.

Neben der Aufwertung der bezeichneten Portalsituationen sollen auch die Unterführungen selbst sowie die Zugänge ausserhalb des Planungsgebiets aufgewertet werden. Die Arbeiten werden im Idealfall inhaltlich und zeitlich koordiniert vorgenommen. Die Unterführungen sollen hell gestaltet und auch für Velofahrende attraktiv sein. Im Rahmen des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts sollen genauere Aussagen zu den Aufwertungsmassnahmen gemacht werden.

3.6 «Nachhaltigkeit»

3.6.1 Klima und Ökologie

Die klimatischen Bedingungen sind entscheidend für das Wohlbefinden und die Gesundheit von Personen. Mit der Transformation des Gewerbegebiets besteht die Chance, den im Gewerbegebiet stark verbreiteten Wärmeinseleffekt zu beseitigen und das Lokalklima zu verbessern.

Zur Zielerreichung ist bei der Entwicklung auf eine klimafreundliche Siedlungsstruktur (z.B. Porosität für gute Durchlüftung), klimaoptimierte Oberflächen an Gebäuden (Fassaden und Dächer) und im Aussenraum sowie eine ausreichende Verschattung zu achten. Der Anteil an Freiflächen und der Vegetationsanteil sind möglichst hoch, jener der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

3.6.2 Kaltluftkorridore

Mit dem Zurzacherberg befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet östlich des Planungsgebiets. Von diesem fliesst ein Kaltluftstrom über das Planungsgebiet in Richtung Osten. Die im ERP vorgesehenen Erschliessungswege mit den angrenzenden Freiflächen haben eine wichtige Funktion als Kaltluftkorridore.

Aus ökologischen, klimatischen und städtebaulichen Gründen sind entlang der Erschliessungswege Bäume anzupflanzen. Bei deren Anordnung der Bäume ist darauf zu achten, dass keine Barrieren für den Kaltluftstrom entstehen.

3.6.3 Energieversorgung, energieeffiziente und ökologische Bauweise

Vorgesehen ist ein gesamtheitlich wirtschaftliches, energieeffizientes und klimaschonendes Quartier. Bei der Planung ist der gesamte Zyklus des Quartiers vom Bau über den Betrieb und die Instandhaltung bis hin zum Rückbau zu berücksichtigen.

Mit dem SIA-Effizienzpfad Energie wurde ein Instrument geschaffen, um eine gesamtenergetische Betrachtung durchzuführen. Um dem Anspruch ans umweltfreundliche Bauen nachweislich gerecht zu werden, soll der SIA-Effizienzpfad als Richtlinie für die Entwicklung gelten.

Bei der Verbrennung fossiler Energieträger entstehen schädliche Giftstoffe, die unter anderem negative Auswirkungen auf den unerwünschten Treibhausgaseffekt haben. Die Wärmeerzeugung kann heute auf umweltfreundlichere Art erfolgen, weshalb der Einsatz von fossilen Energieträgern ausschliesslich für die Wärmeerzeugung bei Neubauten untersagt wird. Zur Wärmeversorgung soll primär ein Anschluss an die Fernwärme angestrebt werden.

3.6.4 Siedlungsentwässerung und Werkleitungen

Starke Regenfälle können zu Überschwemmungen und zur Überlastung der Kanalisation führen. Um solche Auswirkungen zu vermeiden, soll Regenwasser direkt am Ort retiniert, als Grauwasser erneut genutzt oder versickert werden. Die Retention und Versickerung können einen positiven Effekt auf das Lokalklima und die Ökologie haben. Die

Versickerungsrate kann durch begrünte Dächer und unversiegelte Freiflächen gefördert werden.

Die erforderlichen Werkleitungen sind unter öffentlich zugänglichen Flächen zu verlegen. Die Massnahme minimiert den zeitlichen und finanziellen Aufwand für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

3.6.5 Abfallentsorgung

Mit der Sammelstelle Langgraben am südlichen Siedlungsrand verfügt die Gemeinde Döttingen heute erst über eine öffentliche Wertstoffsammelstelle. Die Nachfrage nach einer zusätzlichen, zentral gelegenen Anlage könnte vorhanden sein. Das Planungsgebiet bietet sich für die Erstellung einer solchen Anlage an. Besonders geeignet scheint ein Standort im Bereich des bestehenden Werkhofs/Feuerwehrdepots.

3.7 «Qualitätssicherung»

Die Transformation des Planungsgebiets wird in Etappen über einen längeren Zeitraum erfolgen. Durch die unterschiedlichen Realisierungshorizonte der Bebauungen in den einzelnen Baubereichen ist eine Abstimmung zwischen den einzelnen Bauprojekten nicht möglich. Um die gewünschte hochwertige Gesamtbebauung sowie deren Erschliessung sicherzustellen, ist ein übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumkonzept auszuarbeiten (vgl. Kapitel 3.5.1). Das Konzept soll insbesondere auch Aussagen zum Betrieb und zur Gestaltung der Gewerbestrasse, den Erschliessungswegen und des Gewerbehofs enthalten.

Die konkreten Bauprojekte innerhalb der Baubereiche sind anschliessend auf die Vorgaben aus dem übergeordneten Erschliessungs- und Freiraumkonzept abzustimmen.

Zur Sicherung der Qualität der Gesamtbebauung setzt der Gemeinderat zudem einen Gestaltungsbeirat ein. Dem Gestaltungsbeirat werden sowohl die übergeordneten Konzepte als auch konkrete Projekte vorgelegt. Die Zusammensetzung des Gestaltungsbeirates wird in einer späteren Planungsphase definiert.

Für die Entwicklung von Projekten an exponierten Lagen werden qualifizierte Konkurrenzverfahren verlangt. Zur Kompensation der Mehrkosten bei der Planung aufgrund der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens soll die im Perimeter des Konkurrenzverfahrens zulässige GfO für Wohnen um 0.05 erhöht werden können. Die im Perimeter des Konkurrenzverfahrens zulässige GfO Wohnen ist anteilmässig zur Fläche des jeweiligen Baubereichs zu ermitteln.

Für das Richtprojekt würde der Bonus je Baubereich - bei einem Konkurrenzverfahren über den gesamten Baubereich - zu einer Erhöhung um ein Geschoss bei einem oder zwei Baukörpern führen. Die Auswirkungen wurden in der durchgeführten Entwicklungsstudie (vgl. Kapitel 2.1) als verträglich beurteilt.

3.8 «Umsetzung»

3.8.1 Zuständigkeiten für die Umsetzung

Die Flächen im Planungsgebiet sollen einerseits durch die Gemeinde (Groberschliessung, wichtige öffentliche Freiräume) und andererseits durch die privaten Grundeigentümerschaften (Bebauungen, Feinerschliessung, Freiräume zu Bebauungen etc.) umgesetzt werden. Die nach heutigem Kenntnisstand zweckmässige Einteilung der Zuständigkeiten ist im «Teilplan Umsetzung» anhand von Planungseinheiten aufgezeigt.

Die Planungseinheit für die Gewerbestrasse ist 7.2 m breit, womit eine Fahrbahn von 5.2 m und ein Gehbereich von 2.0 m abgebildet wird (vgl. 3.4.2). Die

Planungseinheiten für die Erschliessungswege sind, wo vorhanden, auf die heutigen Parzellengrenzen abgestimmt.

Detailprojektierungen können zu Grenzmutationen führen, womit auch die Zuständigkeiten für die Flächen verändert würden. Die Geometrien der Planungseinheiten geben somit nur das Prinzip der Aufteilung wieder, sind jedoch nicht verbindlich.

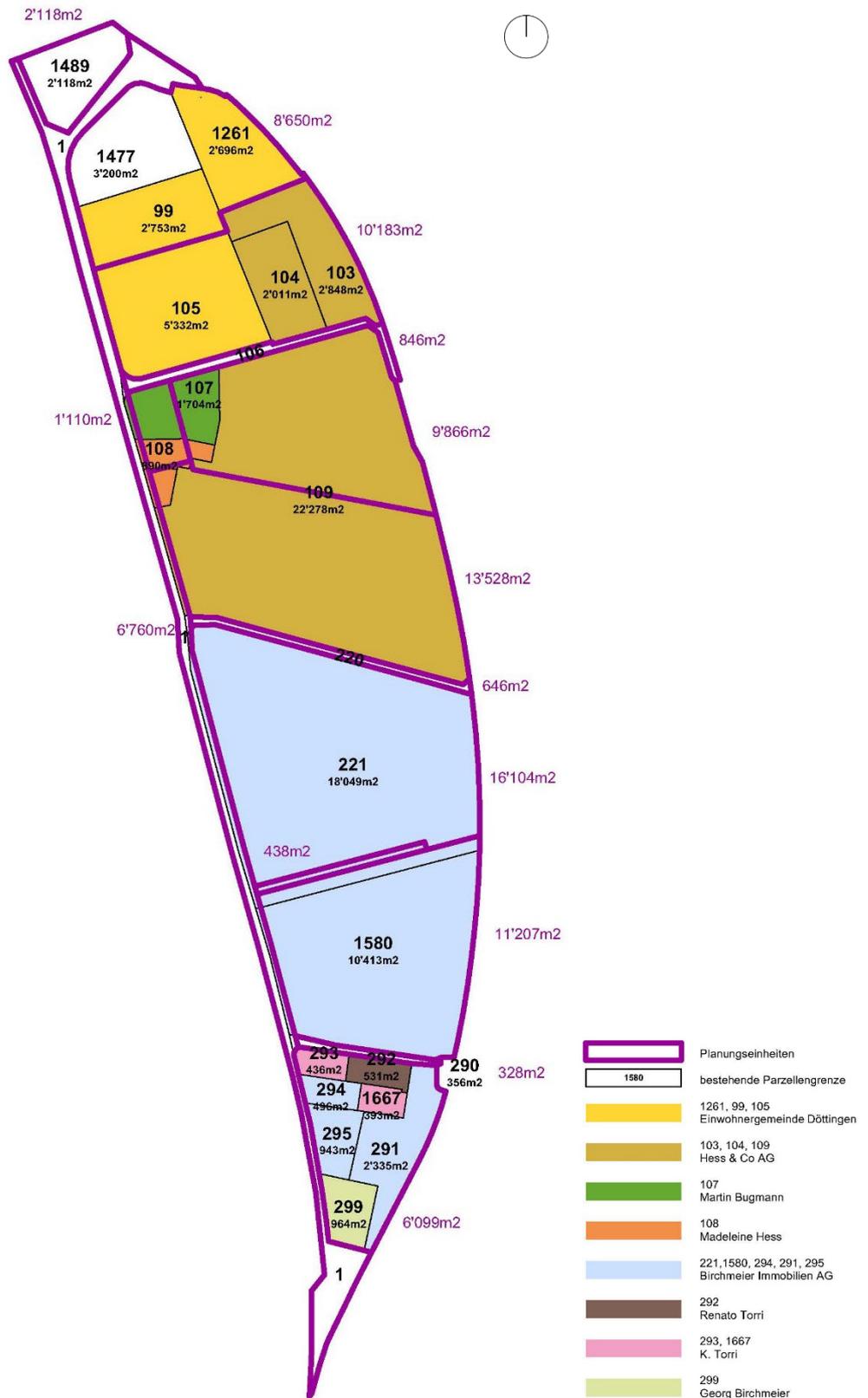


Abbildung 7: Eigentümerverhältnisse (Darstellung Metron)

3.8.2 Etappierung

Die Entwicklung des neuen Quartiers wird über einen längeren Zeitraum erfolgen. Die Qualität in den Zwischenständen ist elementar für die Wohnqualität und die Attraktivität des Gebiets. Der Nachweis der Qualität in den Zwischenständen ist für jedes Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Grundsätzlich soll die Etappierung, wie in der Entwicklungsstudie aufgezeigt, erfolgen. Für sämtliche Bauten besteht allerdings Besitzstandsgarantie. Es ist somit möglich, dass sich die Etappierung noch verändert.



Abbildung 8: Etappierungsübersicht Entwicklungsstudie
(Darstellung Metron)

3.8.3 Rahmengestaltungsplan und Teilgestaltungspläne

Die etappierte Entwicklung innerhalb des Plangebiets erfordert eine besonders umsichtige Planung. Wie in Kapitel 3.7 umschrieben sollen die Entwicklungen innerhalb der Baubereiche auf das übergeordnete Erschliessungs- und Freiraumkonzept abgestimmt werden. Damit die Grundzüge des Erschliessungs- und Freiraumkonzept Verbindlichkeit für die Grundeigentümerschaft erlangen, ist ein Rahmengestaltungsplan über den Gesamtperimeter zu erstellen. Der Rahmengestaltungsplan wird insbesondere die Erschliessung des Gebiets und die Qualität des Strassenraumes der Gewerbestrasse sicherstellen, als auch konzeptionelle Vorgaben zur Gestaltung des Freiraumbandes sowie der Erschliessungswege mit angrenzenden Freiräumen enthalten, wodurch die Einheitlichkeit gewährleistet werden kann.

Pro privater Planungseinheit (gemäss Teilplan Umsetzung) ist anschliessend ein Teilgestaltungsplan auszuarbeiten. Die Teilgestaltungspläne haben in der Regel die gesamten Flächen der Planungseinheiten zu umfassen. Ausgenommen davon sind Flächen im Eigentum der Gemeinde. Eine Unterteilung der Teilgestaltungspläne ist nicht zulässig. Die Vorgaben in den Teilgestaltungsplänen haben auf einem hochwertigen Richtkonzept zu basieren.

Die Perimeter des Rahmengestaltungsplanes und der Teilgestaltungspläne weisen bewusst Überlagerungen an den Randbereichen der privaten Planungseinheiten (Vorzonen, Freiraumband etc.) auf. Die Vorgaben aus dem Rahmengestaltungsplan können über die Teilgestaltungspläne in diesen Bereichen präzisiert oder bei Bedarf an die konkreten Bedürfnisse angepasst werden.

3.9 «Schlussbestimmungen»

3.9.1 Teilrevision Nutzungsplanung

Die in diesem Dokument umschriebenen Entwicklungsabsichten können im Rahmen der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung nicht umgesetzt werden. Zur planungs- und baurechtlichen Umsetzung der Absichten ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen.

3.9.2 Inkrafttreten

Der ERP ist ein kommunaler Richtplan gemäss § 4 BNO. Gemäss § 4 Abs. 2 BNO ist der Gemeinderat für die Festsetzung zuständig.

4 Interessenabwägung und Würdigung

Das Planungsgebiet ist zentral gelegen und gut durch den OeV erschlossen. Die Flächen im Gebiet sind heute bereits baulich genutzt. Die Standortgunst des Areals mit seiner Zentrumslage wird durch die vorherrschende, mehrheitlich gewerbliche Nutzung heute nur bedingt ausgeschöpft. Das Gewerbegebiet soll daher schrittweise in ein kompaktes, städtebaulich und architektonisch hochwertiges Mischgebiet mit attraktiven Freiräumen transformiert werden. Zeugen der industriellen Geschichte sollen, wo möglich erhalten werden und den Charakter des Gebiets zukünftig mitprägen. Für die Erschliessung des neuen Quartiers wird weitgehend die bestehende Infrastruktur genutzt.

Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden stufenweise hergeleitet. Die Transformationsabsichten des heutigen Industrie- und Gewerbegebiets zu einem Wohnschwerpunkt sind bis auf kantonale Ebene durch den Wohnschwerpunkt aus dem kantonalen Richtplan abgestimmt und legitimiert.

Der ERP bildet eine gute Grundlage für die koordinierte Entwicklung des Areals. Durch stufengerechte Vorgaben im ERP mit Spielraum, kann in der Folgeplanung auf sich verändernde Bedürfnisse reagiert werden. Die Folgeplanung hat umsichtig und durch stufengerechte formelle und informelle Planungsinstrumente zu erfolgen. Es werden unter anderem ein Rahmengestaltungsplan sowie ein Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet. Die wichtigsten Eckwerte des ERP werden in den Rahmengestaltungsplan übernommen und erlangen dadurch eigentümerverbindlichen Charakter.

Das Risiko von einem Überangebot an Geschossflächen und Verkehrsproblemen auf dem übergeordneten Strassennetz kann durch die fortlaufende und umfassende Abstimmung (inter- und überkommunal) minimiert werden. Die Lärmproblematik durch die Koblenzerstrasse – als grösste Herausforderung für die Umsetzung des Wohnschwerpunktes – wurde im Entwurf der Entwicklungsstudie vertieft berücksichtigt. Die weiteren Rahmenbedingungen (Naturgefahren etc.) stellen keine Beeinträchtigung für die Arealentwicklung dar.

Dem Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens aus den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird mit einer möglichen GFZo von 1.3 über die Baubereiche C bis G betrachtet in hohem Masse entsprochen. Der Zielwert von 80 Einwohnern / ha aus dem kantonalen Richtplan wird in den genannten Bereichen erreicht. Durch die hohe bauliche Dichte wird die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert. Es werden gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität geschaffen. Daneben kann durch die Entwicklung gegenüber dem Bahnhof eine adäquate Visitenkarte geschaffen werden. Es kann ein für Döttingen neues Wohnangebot entstehen. Auch die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr durch das Areal gewinnen an Attraktivität. Mit dem Freiraumband wird eine grosse und öffentlich zugängliche Freifläche geschaffen. In dieser können Nutzungen angelegt werden, die sonst oft keinen Platz finden (z.B. Skaterpark). Insgesamt generiert die Entwicklung einen Mehrwert für Döttingen und die umliegende Region.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11