

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2024-001276

Gemeinde Döttingen; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung "Gewerbestrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 16. Oktober 2024

Versand: 22. Oktober 2024

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	20. Juni 2023
Mitwirkung	2. März 2023 bis 31. März 2023
Öffentliche Auflage	13. November 2023 bis 12. Dezember 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	12. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	5. September 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	21. August 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Döttingen am 12. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

Teiländerung Nutzungsplanung "Gewerbestrasse Döttingen" bestehend aus:

- Bauzonenplan (BZP), Situationsplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 1. Juli 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das zentral gelegene, von der Kantonsstrasse (K113) und der Bahnlinie eingefasste und überwiegend gewerblich genutzte Areal in unmittelbarer Nähe der Bahnhaltestelle Döttingen soll mittel- bis langfristig vom heutigen Industrieareal in ein gemischtes, lebendiges Quartier transformiert werden. Das Areal eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage für eine qualitativ hochwertige, verdichtete Bebauung mit einem hohen Wohnanteil. Die Transformation des Areals soll in Etappen über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Geplant ist die Umzonung einer rund 6,3 ha grossen Fläche von der Arbeitszone 1 (A1, 5,5 ha) und der Wohn- und Arbeitszone (WA, 0,8 ha) in die Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse (WAG). Die von der Umzonung betroffene Fläche wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt (§ 3a Abs. 1 BNO). Für das Gestaltungsplangebiet "Gewerbestrasse" werden Zielvorgaben für den Rahmengestaltungsplan sowie für die sektoriellen Teilgestaltungspläne festgelegt (§ 3a Abs. 3 und 4 BNO).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Planungsvorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Die beanstandeten Punkte wurden sachgerecht überarbeitet.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Geplant ist die Umzonung einer rund 6,3 ha grossen Fläche von der Arbeitszone 1 (A1, 5,5 ha) und der Wohn- und Arbeitszone (WA, 0,8 ha) in die WAG. Die von der Umzonung betroffene Fläche wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt (§ 3a Abs. 1 BNO).

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO werden Zonenbestimmungen, die Nutzungsanteile (Wohnen/Gewerbe) pro Sektor, die Gebäudehöhen und der Grenzabstand für die neu geschaffene WAG, die Gestaltungsplanpflicht sowie die gebietsspezifischen Zielvorgaben festgelegt. Für die Ermittlung der Anzahl Parkfelder werden Abweichungen zur Norm VSS¹ 40 281 definiert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Döttingen ist zusammen mit der Stadt Klingnau als ländliches Zentrum im Richtplan/Raumkonzept festgesetzt. In den ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Das Areal "Gewerbestrasse" ist im Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt. WSP sind Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige und dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung und sollen somit zu nachhaltigem, urbanerem Wohnen im Kanton Aargau beitragen. Weiter haben sie höheren Ansprüchen an die Gestaltung zu genügen. Dabei ist die Kombination von einer hohen baulichen Dichte, einer hohen Wohnqualität, einer attraktiven Freiraumgestaltung und einer sehr guten Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr) besonders wichtig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Teiländerung wird aus der Sicht des Gemeindeverbands ZurzibietRegio aus regionaler Sicht als sehr bedeutend und als umfassend regional abgestimmt beurteilt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Planungssperimeter

Von der Umzonung ist ein 6,3 ha umfassendes Teilgebiet des 8,8 ha umfassenden, von den übergeordneten Verkehrsträgern abgegrenzten Areals auf dem Gemeindegebiet Döttingen betroffen. Das übrige 2,5 ha umfassende, nördlich gelegene Teilgebiet (Baubereiche A und B gemäss Entwicklungsrichtplan [ERP]) verbleibt in der A1. Gemäss ERP soll dieses Teilgebiet der Gewerbenutzung sowie der öffentlichen Nutzung als langfristige Option vorbehalten bleiben (Etappe 5b gemäss der städtebaulichen Entwicklungsstudie). Innerhalb dieses Teilgebiets befindet sich die Haupteerschliessung (Anbindung an die Kantonsstrasse). Nördlich daran angrenzend befindet sich eine rund 0,2 ha grosse Arbeitszone der Stadt Klingnau.

Die konkrete Abgrenzung des Transformationsgebiets ist Sache der Planungsbehörde. In den weitergehenden Untersuchungen zu den nachgelagerten Verfahren (insbesondere das Erschliessungskonzept und Mobilitätskonzept) ist die Gesamtbetrachtung über das ganze Gebiet sicherzustellen. Mit der Umzonung eines 6,3 ha grossen Areals für die Mischnutzung mit der Priorisierung der Wohnnutzung wird aus fachlicher Sicht dem Zweck des WSP gemäss Richtplan im Grundsatz entsprochen.

3.4.2 Strategische Planungen

Räumliche Gesamtschau und Leitbild der Gemeinde

Als Grundlage für die anstehende Nutzungsplanungs-Revision wurde durch die Gemeinde eine übergeordnete Gesamtschau der relevanten Gebiete in Döttingen erarbeitet (Planungsbericht, Kapitel 2.4.2). 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 Zentrumsgebiet sowie die umliegenden Quartiere; etappenweise Entwicklung."

Die Gemeinde hat im Jahr 2020 das Leitbild aus dem Jahr 2004/05 überarbeitet. Die definierten Stossrichtungen sind im Planungsbericht (Kapitel 2.4.3) dargelegt.

Entwicklungsstudie und Entwicklungsrichtplan (ERP)

Um das künftige Entwicklungspotenzial und das geeignete Nutzungsmass sowie die städtebauliche, verkehrs- und freiraumtechnisch optimale Gestaltung zu erörtern, wurde in einem kooperativen Planungsprozess eine städtebauliche Entwicklungsstudie "Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen" mit Zielkonzept erarbeitet. Die massgebenden Aspekte der Entwicklungsstudie wurden in einem kommunal behördenverbindlichen ERP festgehalten. Dieser wurde im Dezember 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüsst.

Der ERP ist wegleitende Grundlage für den Rahmengestaltungsplan und die folgenden Teilgestaltungsplanungen in den verschiedenen Sektoren gemäss Anhang 1 der BNO (§ 3a Abs. 2 BNO). Der ERP wird als gute Basis für die weitere Entwicklung beurteilt.

3.4.3 Fassungsvermögen, Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung

WSP in überbauten Wohn- und Mischzonen in ländlichen Zentren sind gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1 mit mindestens 80 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) zu entwickeln. Der Wohnanteil muss mindestens 70 % umfassen.

Mit der vorliegenden Planung werden die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) insgesamt (72'500 m²) sowie der maximale Anteil Wohnen (57'400 m²) verteilt auf die fünf Sektoren C bis G festgelegt (§ 11a Abs. 3 BNO). Daraus resultiert ein theoretisches beziehungsweise von der konkreten Aufteilung der Wohnungsgrössen abhängiges Entwicklungspotenzial von bis zu 1'150 Personen (Annahme im Mobilitätskonzept). Der Wohnanteil beträgt bei Ausschöpfung der maximalen aGF rund 80 %. Die Richtplanvorgaben können mit den vorliegenden Festlegungen grundsätzlich erfüllt werden.

Die Gemeinde Döttingen verfügt noch über rund 7 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Zusammen mit dem rein rechnerischen Potenzial innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzonen ergibt sich ein theoretisches weiteres Innenentwicklungspotenzial von bis zu 1'000 Personen.

Die Vereinbarkeit der etappierten Transformation dieses Areals mit den im Planungsbericht (Kapitel 2.4.3) definierten Zielen zur Gemeindeentwicklung sind im Planungsbericht (Kapitel 4.4) nachvollziehbar dargelegt.

An der Entwicklung der WSP besteht, unabhängig von der Beurteilung des Fassungsvermögens in den Wohn- und Mischzonen der betroffenen Gemeinde ein kantonales Interesse. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Entwicklung trägt zur gewünschten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage und an einem mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Standort bei.

3.4.4 Etappierung

Grundsätzlich soll die Etappierung wie in der städtebaulichen Entwicklungsstudie aufgezeigt erfolgen. Da für sämtliche Bauten die Besitzstandsgarantie gilt, ist es möglich, dass sich die Etappen noch verändern (Planungsbericht, Kapitel 5.4). Um in den nachfolgenden Verfahrensschritten einen gewissen Spielraum zu wahren, werden keine verbindlichen Bestimmungen zur Etappierung festgelegt.

Der etappierten Entwicklung des grossen Areals gebührt aus fachlicher Sicht hohe Aufmerksamkeit. Grundsätzlich sollen auf jeder Planungsstufe die Auswirkungen/Anforderungen einer etappierten Transformation beleuchtet und die Abstimmung mit der Entwicklung der benachbarten Sektoren gesucht werden. Gemäss Gemeinde soll dies in den nachfolgenden Planungen, mitunter im Verfahren zum Rahmengestaltungsplan, berücksichtigt werden (Planungsbericht, Kapitel 7.2).

3.4.5 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Die Gemeinde sowie die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Mehrwertabgabe sowie den Umgang mit der künftigen Infrastruktur und Erschliessung mittels Vertrags geregelt.

3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gemäss § 3a BNO soll das Areal zu einem verdichteten, hochwertigen, gemischt genutzten Quartier gemäss des im kantonalen Richtplans eingetragenen WSP entwickelt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Studie sowie des ERP wurde ein Zielbild mit einem vielseitigen Wohnungsangebot und attraktiven Freiräumen verfolgt, das in Kombination mit Gewerbenutzungen zu einem belebten Quartier mit kurzen Wegen führen soll. Das entworfene Konzept baut auf einem robusten Erschliessungs- und Freiraumgerüst auf.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Eine prägende Charakteristik des Gebiets ist seine Insel-Lage zwischen Kantonsstrasse und SBB-Linie beziehungsweise seine trennende Wirkung zwischen dem Zentrum von Döttingen und dem Wohnquartier am Hang. Die Trennwirkung der SBB-Linie und der Kantonsstrasse bleibt stark und wird womöglich mit der Gewerbestrasse als Erschliessungsstrasse und der strassenbegleitenden Bebauung sowie mit dem Freiraumband entlang der K113 zumindest optisch verstärkt. Diese örtlichen Verhältnisse wurden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsstudie berücksichtigt.

In der von der Gemeinde sowie den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern initiierten Studie wurden die übergeordneten Strukturen (Freiraum, Plätze, Erschliessung) sowie die Typologie der Überbauung und der ortsbaulichen Akzente entworfen. Das Überbauungskonzept wurde im Rahmen eines informellen Austauschs als gute Grundlage für die zukünftige Entwicklung beurteilt.

Die massgebenden Aspekte dieser Studie wurden im ERP festgelegt. In § 3a Abs. 3 und 4 BNO werden die arealspezifischen Zielvorgaben getrennt für den Rahmengestaltungsplan sowie für die sektoriellen Teilgestaltungspläne festgelegt. Die qualitativen Anforderungen sind aus fachlicher Sicht gut erfasst.

Gemäss dem Anreizsystem kann von einem 5 %-Ausnützungsbonus gemäss § 3a Abs. 7 BNO profitiert werden, wenn das Richtprojekt auf einem Konkurrenzverfahren beruht. Für Bauten an ortsbaulich wichtigen Lagen, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Gewerbestrasse, an den Plätzen und bei Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 14 m ist die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens Pflicht. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.6) sollen die Teilgestaltungspläne jeweils den ganzen Sektor umfassen. Die Unterteilung eines Sektors in mehrere Teilgestaltungspläne ist nicht zulässig, die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplans über mehrere Sektoren hingegen schon.

Die Festlegung der erforderlichen Planungsstufen und -verfahren (vorliegend zwei Gestaltungsplanstufen, mit Richtprojektpflicht) ist aufwendig, aber im Interesse der Qualitätssicherung zweckdienlich.

Freiraum- und Erschliessungskonzept

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume innerhalb der Wohnüberbauung sind für die künftige Siedlungsqualität von zentraler Bedeutung. Im ERP wurden die zu realisierenden Freiraumelemente (Freiraumband, Gewerbestrasse mit Vorzonen und Plätzen, Freiraum Erschliessungswege, öffentlich zugängliche Freiraumverbindung mit Freiräumen Baubereich) aufgezeigt und beschrieben.

Als Grundlage für den Rahmengestaltungsplan sind ein Erschliessungs- sowie ein Freiraumkonzept zu erarbeiten (§ 3a Abs. 3 BNO). Im Rahmengestaltungsplan sollen mitunter die hochwertige Gestaltung der übergeordneten Freiräume (Strassenräume, Vorzonen und Freiraumband) definiert und Gestaltungsvorgaben für die Freiräume innerhalb der Teilgestaltungspläne festgelegt werden.

Die bestehende Gewerbestrasse dient als Rückgrat für die bauliche Entwicklung. Neben der Erschliessungsfunktion hat die Strasse mit mehreren angrenzenden Platzbereichen auch eine Aufenthaltsfunktion. Die weitere Erschliessung des Quartiers soll durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Stichstrassen sichergestellt werden. Die Strassen dienen der Gliederung des neuen Quartiers. Im Osten ist ein Freiraumband als Pufferzone zur Koblenzerstrasse vorgesehen.

Klimagepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitze mindering verbessert werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.1) werden gestützt auf die Planungshinweiskarten Klima die heutigen Verhältnisse dargelegt. Es wird festgestellt, dass sowohl tagsüber als auch in der Nacht die Gefahr einer Überhitzung des Areals beziehungsweise die Bildung einer Hitzeinsel im Areal besteht.

Der Planungssperimeter liegt an einer klimatisch sensiblen Stelle im Kaltluftsystem. Gemäss der Modellierung fliesst die an den Hängen des Zurzacherbergs entstandene Kaltluft durch den Siedlungsraum bis ins Dorfzentrum von Döttingen. Dieser Effekt muss im Interesse der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung unbedingt erhalten bleiben. Werden im Planungssperimeter entlang der Koblenzerstrasse Gebäudezeilen mit wenigen Durchlässen realisiert, wird dies den Kaltluftabfluss wesentlich behindern und dadurch den bereits vorhandenen Wärmeinseleffekt im Dorfzentrum noch verstärken. Die geplanten Grünflächen im Planungssperimeter können diesen Effekt nicht ausreichend mindern, denn auch grosszügige Freiräume in der Siedlung haben eine lokalbegrenzte Wirkung (in der Regel auf die direkt angrenzenden Bauten). Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.1) werden im Rahmen der weiteren Planungen vertiefende Abklärungen hinsichtlich des Themas Klima getätigt. Entsprechende Anforderungen sind in § 3a Abs. 3 und 4 BNO festgelegt.

Verkaufsnutzungen

Die Verkaufsnutzung ist bis 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig (§ 11a Abs. 2 BNO). Mit dieser Beschränkung der Verkaufsflächen soll bewusst einer Konkurrenzierung des Zentrums entgegengewirkt werden, ohne jedoch die Verkaufsnutzung im neuen Quartier zu verhindern.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

An verschiedenen Stellen des Planungsberichts werden die verkehrsbezogenen Themen grundsätzlich zweckmässig dargelegt.

Überkommunaler Gesamtplan Verkehr (üKGV)

Die Gemeinden Döttingen, Klingnau und Böttstein erarbeiten zum Zweck der Abstimmung der verkehrsbezogenen Themen im funktionalen Raum einen üKGV. Dabei werden die verkehrlichen Auswirkungen der baulichen Entwicklung (insbesondere durch die grösseren Areale "Gewerbestrasse", "Oberer Au" in Klingnau und "Grossacker" in Kleindöttingen) untersucht und zukunftsfähige Lösungen erarbeitet. Die geplanten Massnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren stufengerecht umzusetzen beziehungsweise festzulegen.

Erschliessung

Die Arealentwicklung beruht auf einem robusten Erschliessungsgerüst gemäss ERP. Als Grundlage für den Rahmengestaltungsplan muss ein arealübergreifendes Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet werden (§ 3a Abs. 3 BNO).

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Döttingen mit Halbstundentakt in beide Richtungen. Zukünftig soll der im Richtplankapitel M 3.3, Planungsanweisung 1.1 festgesetzte Doppelspurausbau (Turgi–Koblenz) eine Taktverdichtung ermöglichen. Gemäss Angaben der SBB werden für den Doppelspurausbau keine Flächen im Planungsgebiet beansprucht (Planungsbericht, Kapitel 3.3). Der Bahnhof Döttingen wird von mehreren Buslinien frequentiert.

Das Areal ist für den motorisierten Verkehr über den Knoten Gewerbestrasse/Koblenzerstrasse direkt an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Eine weitere Möglichkeit der Ein- und Ausfahrt ins Quartier besteht über die oberirdische Querung der Bahnlinie bei der Tanneckstrasse. Die Anbindung des Areals für den Fussverkehr an die westlichen (Zentrum) und östlichen gelegenen Quartiere ist jeweils über zwei Personenunter- oder Überführungen möglich.

Mobilitätskonzept (Verkehrsgutachten)

Als Grundlage der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wurde ein Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept erarbeitet. Im Mobilitätskonzept wird anhand der zurzeit möglichen Abschätzungen aufgezeigt, wie die innere Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt werden (Verkehrsgutachten). In der Berechnung wird das Verkehrsaufkommen der bestehenden Nutzungen innerhalb der Arbeitszone von Döttingen und Klingnau des gleichen Gebiets berücksichtigt, die aber von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind. Dies ist sachgerecht.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knoten Koblenzerstrasse/Gewerbestrasse ergibt, dass der Knoten auch mit dem zusätzlich vom Areal ausgehenden Verkehr über eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) verfügt (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2) wird das Mobilitätskonzept in den weiteren Planungen (Rahmengestaltungsplan sowie Teilgestaltungspläne) stufengerecht ergänzt und angepasst. Der Auftrag zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts wurde in § 3a Abs. 3 BNO festgelegt.

Parkierung

Die Vorgaben zur Parkierung werden in § 11a Abs. 5 BNO definiert. Demnach kann für die Wohnnutzung das gemäss einschlägiger Norm ermittelte Parkfeld-Angebot um 20 % überschritten werden. Diese Regelung widerspricht im Grundsatz den Stossrichtungen der kantonalen Mobilitätsstrategie. In der Abwägung verschiedener Interessen wurde diese Regelung aus fachlicher Sicht akzeptiert. Für die übrige Nutzung darf das gemäss Norm ermittelte Parkfeld-Angebot nicht überschritten werden und ist gestützt auf Massnahmen des Mobilitätskonzepts um 20 % zu reduzieren. Dies ist sachgerecht.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Hochwassergefahren

Gemäss der Aargauischen Gebäudeversicherung liegen Schadenereignisse innerhalb des Planungsperimeters und in der direkten Umgebung vor. Mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung wird die Hochwassergefährdung im Planungsgebiet nicht verändert. Zurzeit sind keine Hochwasserschutzprojekte geplant, welche die Hochwassergefährdungen im Gebiet verändern.

Die Gefahrenkarte Hochwasser wird in Döttingen mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt. Die Hochwassergefahrenzone ist korrekt auf dem BZP dargestellt (Orientierungsinhalt).

3.5.2 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4) wird gestützt auf den vorliegenden Lärmnachweis ausgeführt, dass das Gebiet für die zukünftige Nutzung als nicht erschlossen gilt und somit die Planungswerte gemäss Art. 30 LSV einzuhalten sind. Gemäss Lärmnachweis verursacht der Strassenlärm in der Nacht Planungswert-Überschreitungen an allen der Kantonsstrasse frontal oder seitlich zugewandten Fassaden. Im Lärmnachweis werden planerische und architektonische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte erörtert.

Gemäss § 3a lit. f BNO sind auf der Stufe des Rahmengestaltungsplans die erforderlichen baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss LSV sowie entsprechende Vorgaben für die Teilgestaltungspläne zu regeln. Die Auseinandersetzung mit den möglichen Lärmschutzmassnahmen findet demnach auf der nachgelagerten Stufe statt.

Störfallvorsorge

Gemäss der kantonalen Fachkarte ist das Areal nicht von Anlagen, Betrieben und Betriebsarealen tangiert, die der Störfallverordnung unterstehen. Entlang des Planungsgebiets führt die K113 sowie die Bahnlinie. Es gibt keinen weiteren Handlungsbedarf.

Energie

Für die Teilgestaltungspläne wird der SIA²-Effizienzpfad Energie gefordert. Der SIA-Effizienzpfad Energie setzt für die drei Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen Zielwerte für Neubauten wie auch für Umbauten und Sanierungen. Damit ist eine energetische Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden möglich, die mit dem Bereich Mobilität auch das siedlungs- und städtebauliche Umfeld einbezieht. Die Vorgaben für die Teilgestaltungspläne stimmen mit den Vorgaben des Richtplans zu den WSP überein und sind sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind innerhalb des Planungsareals mehrere Betriebsstandorte erfasst. Von der Belastung auf der Parzelle 109 sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Umgang mit dem belasteten Betriebsstandort auf den Parzellen 221 und 1580 wird in den nachfolgenden Verfahren geklärt (Planungsbericht, Kapitel 3.7).

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen Bestimmungen.

Die Bestimmungen sind sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

² Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung "Teiländerung Gewerbestrasse", beschlossen von der Gemeindeversammlung Döttingen am 12. Juni 2024, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Surbtalstrasse 5, 5312 Döttingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.