

Datum Genehmigung: 26.10.2022

Versand: **31. Okt. 2022**

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.176

**Gemeinde Lupfig; Gestaltungsplan "Campus Reichhold"; Genehmigung; Publikation; Auftrag
an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	4. Mai 2022
Mitwirkung	13. August 2021 bis 13. September 2021
Öffentliche Auflage	24. Mai 2022 bis 22. Juni 2022
Beschluss Gemeinderat	8. August 2022
Eingereicht zur Genehmigung	21. September 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	21. September 2022

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 12. Mai 1998 genehmigten Nutzungsplan Siedlung (inkl. Teiländerung vom 14. November 2001) ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der Gestaltungsplan (GP) "Campus Reichhold" umfasst das rund 73'000 m² grosse Areal der ehemaligen Reichhold Chemie AG, das zu 57 % auf dem Gemeindegebiet von Lupfig und zu 43 % auf dem Gemeindegebiet von Hausen (AG) liegt. Das heute überwiegend brachliegende Gebiet ist eine wichtige Teilfläche des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung,

ESP Eigenamt. Mit dem vorliegenden GP soll – basierend auf dem behördenverbindlichen Masterplan Reichholdareal vom November 2014 – der rechtliche Rahmen für ein zeitgemässes und identitätsstiftendes Arbeitsplatzgebiet mit einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung sowie eine möglichst hohe Planungssicherheit für zukünftige Investoren geschaffen werden. Hierzu werden die Hauptelemente des Freiraums, der Bebauung und der Erschliessung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Lupfig am 8. August 2022 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Campus Reichhold" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 8. August 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 4. Mai 2022 mit vier Vorbehalten hinsichtlich Umfang der erfolgten Interessenabwägung, Definition der zulässigen Nutzungsmasse (Art. 8 SNV) sowie der Festlegung "Baum neu" und des Status des als schützenswert erachteten Kastanienpaars auf dem Gemeindegebiet von Hausen abgeschlossen worden.

Der Planungsbericht wurde mit weiteren Ausführungen und einer umfassenden Interessenabwägung (Kapitel 7.1.7) ergänzt. Die Definition der Nutzungsmasse gemäss Art. 8 SNV wurde angepasst, so dass sie mit den Vorgaben des übergeordneten Rechts vereinbar ist. Der Legendeneintrag "Baum neu" ist als schematische Festlegung ausgewiesen und das Kastanienpaar auf dem Gemeindegebiet von Hausen wird neu als "Baumbestand, geschütztes Baumpaar (Rosskastanien)" gemäss Art. 25 Abs. 4 SNV unter Schutz gestellt. Somit wurden sämtliche Vorbehalte ausgeräumt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

4.2 Verfahrenskoordination

Der Campus Reichhold liegt teilweise auf Gebiet der Gemeinde Lupfig und teilweise auf Gebiet der Gemeinde Hausen. Planungsbehörden für die Sondernutzungsplanung sind die beiden Gemeinden, weshalb zwei parallele Verfahren durchgeführt wurden.

Der Beschluss des vorliegenden GP erfolgte unter dem Vorbehalt, dass der parallel für das Gemeindegebiet Hausen erarbeitete GP ebenfalls verabschiedet wird. Der entsprechende Beschluss durch die Gemeinde Hausen erfolgte am 12. August 2022. Die Voraussetzungen sind somit erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen. Die Genehmigungen der beiden GP werden gleichzeitig publiziert.

4.3 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

Weichen Festlegungen des GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und wurde mit der abschliessend vorgeprüften GP-Vorlage öffentlich aufgelegt.

Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung (aNP)

Ein wesentlicher Zweck des GP ist, in einem örtlich abgegrenzten Gebiet eine dichtere und städtebaulich bessere Überbauung zu ermöglichen, als es nach der Regelbauweise zulässig wäre. Der in § 8 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) enthaltene Katalog der zulässigen Abweichungen von den aNP enthält keine explizite Aussage zur Abweichung von der Nutzungsziffer gemäss Regelbauweise. Die Beurteilung, ob die Überbauung eines Gebiets im Rahmen eines GP als zulässig zu erachten ist, erfolgt somit nicht aufgrund eines bestimmten Ausnützungsmasses, sondern gestützt auf § 21 Abs. 2 BauG.

Art. 8 Abs. 1 SNV regelt das in den jeweiligen Baubereichen zulässige Nutzungsmass. In den Baubereichen A4 und B2 wird hierfür ein Volumen in m³ festgelegt. Dies entspricht gemäss Ausführungen im Planungsbericht (S. 41) einer Baumassenziffer (BMZ) von 8.7 (A4) beziehungsweise 11.9 (B2) statt 7 gemäss aNP. Die Regelung für die Baubereiche A1, A2, A3 und B1 enthält in Bezug auf die BMZ dynamische Verweise auf die Bau- und Nutzungsordnung, wodurch sichergestellt wird, dass es nicht zu unzulässigen Abweichungen von der Grundordnung kommt. Darüber hinaus wird für den Baubereich A1 ein maximal zulässiges Volumen in m³ festgelegt.

Über das ganze GP-Teilgebiet der Gemeinde Lupfig gerechnet beträgt die BMZ gemäss Planungsbericht 11.1. Die zulässige BMZ von 7 wird folglich um 58 % erhöht.

Eine BMZ regelt ein Volumen, ohne Aussage darüber, welche Geschossflächen innerhalb dieses Volumens erstellt werden können. Damit führt eine höhere BMZ anders als eine höhere Ausnützungsziffer (AZ) nicht zwangsläufig zu mehr Geschossflächen und einer intensiveren Nutzung. Grundsätzlich ist der Spielraum für Abweichungen von der aNP bei einer BMZ damit als grösser anzusehen als bei einer AZ.

Vorliegend erscheint daher wesentlich, dass die Vorschriften des GP auf die Kapazität des Verkehrsnetzes abgestimmt werden, indem die Anzahl Fahrten beschränkt wird. Diese Vorgabe wird sich auch auf die Nutzungsmöglichkeiten des zulässigen Volumens auswirken, indem nicht unlimitiert intensiv genutzte Flächen erstellt werden können. Weiter wird mit dem Festlegen von Höhenkoten in m. ü. M. sichergestellt, dass das zusätzliche Volumen gegenüber der aNP zu keinen unzulässigen Mehrhöhen führen wird. Auch die durch die Baubereiche definierten Abstände gegenüber der Nachbarschaft weichen nicht in unzulässiger Weise von der aNP ab.

Trotz der nicht unbeachtlichen Erhöhung der BMZ kann aufgrund der übrigen Festlegungen des Gestaltungsplans davon ausgegangen werden, dass die Grundordnung nicht sinnentleert wird.

4.3.1 Kantonaler Richtplan

Lupfig ist gemäss Raumkonzept (Richtplankapitel R1) Teil der Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Die hochwertige Innenentwicklung und die gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist.

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

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Der Campus Reichhold ist Teil des ESP Eigenamt (Birrfeld/Mägenwil). Im ESP Eigenamt sind aufgrund seiner Eignung produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN), als Vorrangnutzungen im Richtplan festgesetzt (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisungen und Örtliche Festlegung Ziffer 1.2 und 1.3). Der ESP Eigenamt ist zudem gemäss Planungsanweisung 2.1 als "Vorzugsgebiet Spitzentechnologie", mit Schwerpunkt Technologie, vorgesehen.

Die gemäss Richtplan zugeordneten Nutzungen sind als Schwerpunkte zu verstehen, für deren Entwicklung ein vorrangiges kantonales Interesse besteht. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Vorgaben eigentümerverbindlich umzusetzen. Andere Nutzungen sind bei nachgewiesener regional abgestimmter Eignung und unter Berücksichtigung der kantonalen Interessen möglich (Planungsanweisung Ziffer 1.4).

4.3.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem GP soll der heute grösstenteils brachliegende und unternutzte Campus Reichhold einer vergleichsweise dichten, städtebaulich besseren Anordnung und Nutzung zugeführt werden.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

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

4.3.3 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Die vorliegende Planung stützt sich auf diverse Vorplanungen wie den Masterplan, Studien und Konzepte ab. Insgesamt wird dargelegt, wie das heute brachliegende Areal wieder aufgewertet und bezüglich Siedlungsqualität ein besseres Ergebnis erreicht werden kann. In den Folgeverfahren gilt es die Flexibilität des GP so zu nutzen, dass dadurch die Ziele bezüglich einer hohen Siedlungsqualität erreicht werden. So gilt es darauf zu achten, dass die Gestaltung der Bauten, Freiräume und des Siedlungsrandes hohen qualitativen Anforderungen genügen und diese auch eingefordert werden.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Grünraum Süd (Art. 21 SNV)

Durch den Projektperimeter verläuft eine ökologische Vernetzungsachse zwischen dem "Guuggerhübel" im Westen und dem "Eiteberg" im Osten. Aus Sicht des Naturschutzes ist die Erhaltung dieser Vernetzungsachse ein zentrales Anliegen. Dies wurde bereits im Masterplan Reichholdareal festgehalten und im vorliegenden GP mit den Festlegungen zum Grünraum Süd (Art. 21 SNV) sachgerecht umgesetzt.

Ökologischer Ausgleich gemäss 40a BauG

Basierend auf § 40a BauG sind 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert werden verbindlich als ökologische Ausgleichsfläche festzulegen bezüglich Ort, Inhalt und Qualität. Als ökologische Ausgleichsflächen können nur Grünräume mit erhöhtem ökologischem Wert angerechnet werden, deren Nutzung als Freiraum entsprechend eingeschränkt ist. Basis für die veränderte Fläche bildet immer die Gesamtfläche des GP-Perimeters. Gemäss Planungsbericht (S. 25) beträgt die Gesamtfläche 75'000 m². Der ökologische Ausgleich ist somit auf einer Fläche von 11'250 m² festzulegen. Die hierfür gemäss Flächennachweis zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Flächen sind im Situationsplan bezeichnet und in den SNV gemäss Art. 14 Abs. 3 SNV entsprechend verankert. Dies ist sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in GP-Gebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Siedlungsqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (§ 8 Abs. 3 BauV).

4.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die beiden KGV der Gemeinden Hausen und Lupfig wurden gemäss dem aktuellen Planungsstand ausreichend berücksichtigt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die zulässige Verkaufsnutzung für Güter des täglichen Bedarfs und für Fabrikationsläden wird gemäss Art. 7 Abs. 1 SNV auf dem gesamten Areal auf maximal 3'000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Damit gilt der Campus Reichhold als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen. Die gemäss Richtplan geltenden Anforderungen (insbesondere Kapitel Richtplankapitel S 3.1; Planungsanweisungen 3.2 und 3.3) sind mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Erschliessung

Das GP-Gebiet liegt nahe dem Autobahnanschluss der N3 und dem Bahnhof Lupfig. Zudem verläuft die Buslinie 364 Birr-Brugg sowie die kantonale Veloroute entlang des GP-Gebiets. Gemäss vorliegendem Erschliessungskonzept ist die Erschliessung mit dem in Bearbeitung befindlichen Bauprojekt und mit dem Projekt der Lichtsignalanlage abgestimmt.

Wegleitend für den GP ist der Masterplan Reichholdareal, der unter anderem das Ziel einer guten Erschliessung sämtlicher Verkehrsarten an die angrenzenden Netze hat. Zudem soll der Modalsplit des Campus Reichhold mit gezielten Mobilitätsmassnahmen positiv beeinflusst werden, damit ein hoher Anteil des neu induzierten Verkehrs auf die Verkehrsträger des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und auf den Fuss- und Veloverkehr (FVV) gelenkt werden kann.

Mittels Kapazitätsnachweis wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans aufgezeigt, wie der durch das Reichholdareal erzeugte Mehrverkehr durch das übergeordnete Strassennetz, das bereits heute stark ausgelastet beziehungsweise überlastet ist, aufgenommen werden kann. Die Erläuterungen, Annahmen und Berechnungen des aktualisierten Kapazitätsnachweises vom 17. September 2020 sind nachvollziehbar.

Belange öffentlicher Verkehr (ÖV)

Im GP sind für die Buslinie 364 Birr–Brugg zwei Fahrbahnhoftestellen innerhalb des Areals vorgesehen. Dies wird unter Berücksichtigung der verschiedenen Begleitmassnahmen begrüsst. Gemäss Planungsbericht kann die künftige Nutzung des Bahnanschlusses für den Güterverkehr gewährleistet werden. Details werden in Art. 7 und Art. 30 SNV geregelt und als sachgerecht erachtet.

Belange Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Das GP-Gebiet soll auch für den FVV gut erschlossen werden. Nur so kann der angestrebte Modalsplit erreicht werden. Der vorliegende GP weist mit den diversen Wegverbindungen eine gute Durchwegung auf.

Die geplante Fuss- und Velowegverbindung zum Bahnhof Lupfig, die sich ausserhalb des GP-Gebiets befindet, dürfte für die Gemeinden und vor allem das GP-Gebiet eine essenzielle Wegverbindung darstellen und somit die Attraktivität des FVV vom und zum Bahnhof Lupfig steigern.

Regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Ostaargau

Am 4. Mai 2021 hat der Grosse Rat folgende Beschlüsse zum "Regionalen Gesamtverkehrskonzept Ostaargau – rGVK OASE 2040" gefasst:

- Festsetzung der Infrastrukturen Kantonsstrassen (Kapitel M 2.2, Planungsanweisung 2.1) mit der Zentrumsentlastung Brugg/Windisch (Kapitel M 2.2., Beschluss 2.1, Vorhaben Nr. 105)
- Festsetzung Infrastruktur Velovorzugsroute V11 Abschnitt Gebenstorf/Turgi–Brugg als kantonale Radroute (Kapitel M 4.1, Planungsanweisung 1.1, 1.2)
- Festsetzung Infrastrukturen Velo-Hauptverbindungen im Raum Brugg/Windisch als kantonale Radroute (Kapitel M 4.1, Planungsanweisung 1.1)

Die Planung ist soweit im aktuellen Planungsstand bewertbar mit dem Projekt abgestimmt.

4.3.5 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Der Gewässerraum des Süssbachs, wird sowohl in der Gemeinde Hausen als auch in Lupfig im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung umgesetzt. Aufgrund einer Überlappung des voraussichtlichen Gewässerraums im Randbereich des GP-Perimeters wurde im vorliegenden GP ein Freihaltbereich Gewässerraum festgelegt. Die Festlegungen sind zweckmässig.

Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht auf dem geplanten Perimeter des GP "Campus Reichhold" lediglich eine Hochwasserrestgefährdung. Daher sind in Bezug auf die Hochwassergefährdung keine Massnahmen erforderlich. Die aufgeführten Bestimmungen in den SNV sind sachgerecht. Das Thema Hochwasser wird im Planungsbericht sachgerecht abgehandelt.

Grundwasser

Die Belange des Grundwassers werden im Planungsbericht korrekt beschrieben. Aus Sicht Grundwasser kann dem GP zugestimmt werden.

Entwässerung

Dem Teil B (Abwasserentsorgung) des vorliegenden Erschliessungskonzepts kann aus Sicht der Entwässerung zugestimmt werden.

Luftreinhaltung

Der GP inklusive SNV nehmen die Anliegen der Luftreinhaltung auf. Insbesondere begrüsst wird die bei Nutzung des Gleisanschlusses festgelegte Pflicht zur Einreichung eines Betriebskonzepts zusammen mit dem Baugesuch. Zudem soll mit Hilfe des Mobilitätskonzepts eine Begrenzung der Anzahl Fahrten für das ganze Areal sichergestellt werden. Aus Sicht Luftreinhaltung kann dem GP zugestimmt werden.

Lärm

Gemäss Planungsbericht wird in der lärmrechtlichen Beurteilung (Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz [USG]) vom 25. November 2020 die Erschliessung des Campus Reichhold als gegeben bewertet. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 22 USG beziehungsweise Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) erst im Rahmen der einzelnen Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden.

Das GP-Gebiet grenzt im Westen an die Birrfeldlinie der SBB und die Kantonsstrasse K 118, im Süden an die Nationalstrasse A3 und im Osten an eine Gemeindestrasse („Hauptstrasse“). Im Planungsbericht wird zum Thema Lärm ausgeführt, dass der Lärmthematik durch eine entsprechende Positionierung der Nutzungen Rechnung getragen wurde. Die lärmempfindlicheren Nutzungen (nicht störende beziehungsweise mässig störende Nutzungen) sind demnach in den Baubereichen entlang der Hauptstrasse angeordnet. Die eher industriellen Nutzungen mit weniger Bedarf an Öffnungen in den Baubereichen sind demgegenüber entlang der besonders lärmbelasteten Westseite angeordnet.

Bezüglich der neu geplanten Erschliessungsstrassen und des zu erwartenden Mehrverkehrs auf den bestehenden Strassen werden im Planungsbericht keine Aussagen gemacht. Die neuen Erschliessungsstrassen müssen die Anforderungen von Art. 7 LSV einhalten. Zudem darf der zu erwartende Mehrverkehr nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (Art. 9 LSV). Diese Nachweise sind spätestens bei der Realisierung der neu geplanten Erschliessungsstrassen zu erbringen.

Störfallvorsorge

Das Gebiet befindet sich im Konsultationsbereich der angrenzenden Bahnlinie (Streckenabschnitt 647 Brugg–Hendschiken Nord), der Nationalstrasse A3 und der Durchgangsstrasse "Umfahrung Hausen".

Gemäss vorliegendem Störfallgutachten Areal Reichhold von EBP Schweiz AG ist der Einfluss der Arealentwicklung Reichhold auf die Störfallrisiken gering. Die Zunahme der zukünftigen Störfallrisiken ist insbesondere auf die erwartete Zunahme an Bahn- und Strassenverkehr sowie die erwartete Bevölkerungszunahme in der Umgebung zurückzuführen. Die angrenzende Bahnstrecke ist Teil der Nord-Süd Güterverkehrshauptachse. Deren Risiken liegen momentan im akzeptablen Bereich und werden zukünftig infolge der erwarteten Zunahme im Bahn und Strassenverkehr sowie der allgemeinen Entwicklung in der Umgebung knapp im unteren Übergangsbereich zu liegen kommen. Die Störfallrisiken auf den beiden betrachteten Strassenachsen (Autobahn A3 und Umfahrungsstrasse Hausen) sind heute wie auch zukünftig im akzeptablen Bereich. Die Schlussfolgerung, dass aufgrund der Lage der Risikosummenkurven im Rahmen der Störfallvorsorge kein Handlungsbedarf hinsichtlich besonderer Schutzmassnahmen oder Nutzungsreduktionen besteht, ist nachvollziehbar.

Die SNV gemäss Art. 39 SNV sind sachgerecht und entsprechen der Risikosituation.

Energie

Art. 35 SNV macht klare Aussagen zum Umgang mit dem Thema Energie. Die Bestimmungen werden im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung sowie eines effizienten Energieverbrauchs begrüsst.

Im südlichen und westlichen Bereich des Campus Reichhold liegen die 16-kV¹-Hauptleitungen Lupfig–Dättwil, Lupfig–Mülligen und Lupfig–Windisch der AEW, die als Erdkabel verlegt sind. Die Leitungen sind auf den betroffenen Parzellen durch Dienstbarkeiten abgesichert. Wird es durch ein konkretes Bauprojekt notwendig die Trasseführung der genannten Leitungen anzupassen, so müssen diese Bereiche rechtzeitig mit der AEW koordiniert werden.

Elektromagnetische Strahlung

Für den Vollzug der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) von Schwach- und Starkstromanlagen, ist gestützt auf Art. 18 NISV für Starkstromanlagen das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) und für Bahnstromanlagen das Bundesamt für Verkehr (BAV) zuständig.

Die in der NISV vorgeschriebenen Grenzwerte betragen für den Anlagengrenzwert 1 µT (MikroTesla) und für den IGW 100 µT beziehungsweise 5000 V/m. Im vorgelegten Bericht "Restriktionen der Hochspannungsleitungen auf das Baufeld" ist schlüssig dargelegt, dass die Mindestabstände zum Einhalten der Emissionsgrenzwerte erfüllt werden. Hinsichtlich Schutz vor nichtionisierende Strahlung (NIS) kann der vorliegenden Planung zugestimmt werden.

Belastete Standorte und Altlasten

Der GP-Perimeter betrifft belastete Betriebsstandorte. Die Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter den Nummern AA4100.0116-1 (Hausen), AA4104.0151-1 und AA4104.0151-2 (Lupfig) als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingetragen. Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmassnahmen sowie den Ergebnissen der Grundwasserüberwachung kann für künftige Bauvorhaben aus heutiger Sicht eine Zustimmung gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) in Aussicht gestellt werden. Die definitive Prüfung von Art. 3 AltIV kann indessen erst gestützt auf die konkreten Bauvorhaben erfolgen. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen korrekt wiedergegeben. Somit kann dem GP aus altlastenrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Archäologie

Die Belange der Kantonsarchäologie sind im Planungsbericht sachgerecht wiedergegeben. Bei den weiteren Planungs- und Verfahrensschritten ist die Einbindung des Bereichs Ausgrabung Vindonissa der Kantonsarchäologie erforderlich. Die Bestimmungen gemäss Art. 36 SNV sind sachgerecht.

4.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die Gemeinde Hausen hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die für den vorliegenden GP geltenden Begriffe und Messweise werden in Art. 4 SNV festgelegt.

Die SNV sind insgesamt sachgerecht und unterstützen die Ziele des GP.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

¹ Kilovolt

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Campus Reichhold", beschlossen vom Gemeinderat Lupfig am 8. August 2022, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist 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.

3.

Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid – gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentscheid nicht abgelöst worden sind.

4.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) 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.

5.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

6.

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

7.

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.

8.

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