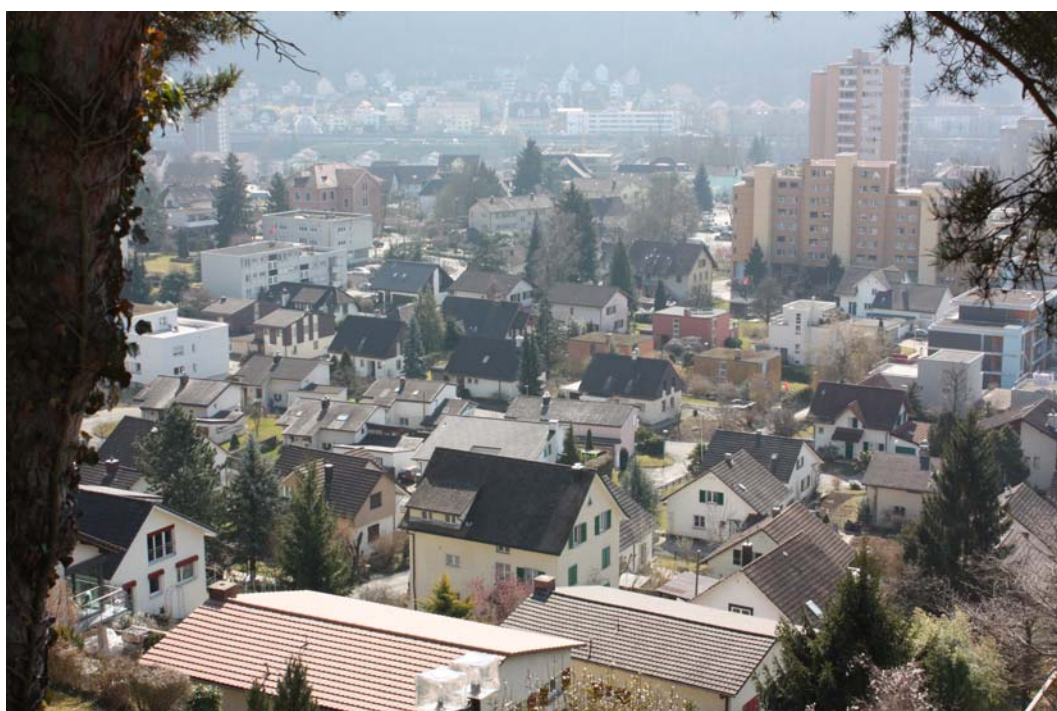


Gemeinde Obersiggenthal

Gesamtrevision Nutzungsplanung Baugebiet und
formelle Aktualisierung der Nutzungsplanung Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: Vorlage Beschluss Einwohnerrat

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	
1.1 Zweck und Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2 Anlass zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Baugebiet	1
1.3 Planungsstand zu Beginn der Nutzungsplanung	2
1.4 Separate, vorgezogene Teiländerung Bauzonenplan „Goldiland“	2
1.5 Abgrenzung der Nutzungsplanung Baugebiet / Kulturland	3
2. Organisation und Ablauf der Planung	
2.1 Planungskommission	4
2.2 Zusammenarbeit, Koordination innerhalb Gemeinde	4
2.3 Terminprogramm, Ablauf der Planung	4
3. Grundlagen	
3.1 Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	5
3.2 Statistische Grundlagen	10
3.3 Kommunale Vorgaben	13
3.4 Zielvorstellungen für die Nutzungsplanung	14
3.5 Grobanalyse und Handlungsbedarf	15
3.6 Generelles räumliches Konzept	15
4. Zentrale Sachthemen	
4.1 Strategie innere Siedlungsentwicklung	18
4.2 Spezialgebiete	19
4.3 Bedarf für Einzonungen inkl. Verdichtung	19
4.4 Infrastrukturbeiträge	21
4.5 Harmonisierung des Baurechts	22
4.6 Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal	23
5. Nutzungsplanung	
5.1 Aufbau der Nutzungsplanung Baugebiet / Anpassung Kulturlandplanung	25
5.2 Inhalte Bauzonenplan sowie Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan	25
5.3 Abgrenzung Baugebiet / Kulturland sowie Neueinzonungen	27
5.4 Bau- und Nutzungsordnung BNO	31
5.5 Detailhinweise zu den Einzonungen / Umzonungen a. Kirchweg / Ried b. Loo c. Goldiland d. Grünzonen in W2 e. Spezialzone Limmatufer	35
6. Ergebnisse der Planung	
6.1 Kantonale Vorprüfung	<i>vgl. tabellarische Zusammenstellung 08.10.2012 vgl. 2. tabellarische Zusammenstellung 29.04.2013</i>
6.2 Mitwirkung der Bevölkerung	<i>vgl. Mitwirkungsbericht 24.10.2012</i>
6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	<i>folgt später nach der Auflage</i>
Anhänge	
I Quartieranalyse	26.09.2009
II Strategie innere Siedlungsentwicklung	04.05.2011

1. Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet in der Gemeinde Obersiggenthal. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit wird angestrebt, die nötige Transparenz in den Planungsprozess zu bringen.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung Baugebiet. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein Dokument über die gegenwärtige Problemsituation und die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumplanung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000. Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.2 Anlass zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Baugebiet

Gemäss Kreditantrag an den Einwohnerrat vom 9. Februar 2009 besteht die Absicht, im Sinne einer „rollenden“ Planung die Voraussetzungen zu schaffen, damit sich die Gemeinde weiter entwickeln kann. Die zu behandelnden bzw. zu prüfenden Themen sind:

- Mögliche, sinnvolle Neueinzonungen überprüfen.
- Mögliche Flächen überprüfen, um eine dichtere Nutzung in Zentrumsnähe in Form von Aufzonungen oder Sondernutzungsplänen zu erlangen, Prüfung von Gewerbe-zonen.
- Standortabklärungen und Einzonung öBA-Fläche für Sportplätze.
- Überprüfung der öBA-Bedürfnisse mit allfälliger Korrektur der entsprechenden Bau-zonen.
- Prüfung von Instrumenten, die dem Gemeinderat eine aktive Siedlungspolitik er-möglicht.
- Notwendige Überprüfung der Bauordnung, auch aufgrund der Erfahrungen mit dem kantonalen Baugesetz.
- Ergänzung/Bereinigung der Liste der geschützten Bauten innerhalb des Baugebiets.

Gleichzeitig müssen die diversen übergeordneten Grundlagen in die Planung integriert werden, die sich seit der letzten Revision verändert haben.

Gestützt auf den beschriebenen Revisionsbedarf genehmigte der Einwohnerrat Ober-siggenthal am 19. März 2009 einen Kredit in der Höhe von Fr. 142'000.- für die Ge-samtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet. Die dafür notwendigen Planerarbeiten wurden gemäss Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 3. August 2009 an das Büro Arcoplan in Ennetbaden vergeben.

1.3 Planungsstand zu Beginn der Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet geht von folgenden Planungsinstrumenten inklusive den späteren Ergänzungen aus:

	<i>Beschluss Gemeinde</i>	<i>Genehmigung Kanton</i>
Bauzonenplan	05.12.1996	31.03.1998
Bau- und Nutzungsordnung BNO	05.12.1996	31.03.1998
Kulturlandplan	10.05.1990	30.03.1993
Nutzungsordnung Kulturland	10.05.1990	30.03.1993
Natur- und Heimatschutzplan	10.05.1990	30.03.1993
Natur- und Heimatschutzordnung	10.05.1990	30.03.1993
Änderung Natur- und Heimatschutzplan	05.12.1996	31.03.1998
Kulturlandplanänderung	05.12.1996	31.03.1998
Teiländerung Natur- und Heimatschutzplan „Alte Post“	12.12.2002	26.03.2003
Teiländerung Natur- und Heimatschutzordnung „Alte Post“	12.12.2002	26.03.2003
Teiländerung Bauzonenplan „Sternen“	21.08.2007	17.10.2007

In Ergänzung zur Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie zur Nutzungsordnung Kulturland bestehen folgende Reglemente, Richtlinien und Ausführungsbestimmungen:

- Ausführungsbestimmungen Tromsberg, Beraterteam Städtebau, 09.2006
- Natur- und Heimatschutzreglement vom 01.01.1995 / 24.02.1997
- Richtlinien betreffend Arealüberbauungen vom 01.07.1998
- Gebührenordnung betreffend das Bauwesen und die Benützung des öffentlichen Grundes vom 01.07.1998.

1.4 Separate, vorgezogene Teiländerung Bauzonenplan „Goldiland“

Im Gebiet „Goldiland“ ist beabsichtigt, den kurzfristig benötigten Raum für die Einrichtung der Tagesstrukturen bereit zu stellen. Die Abklärungen bei der kantonalen Abteilung für Baubewilligungen zeigten, dass die benötigte Nutzfläche auf Grund der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht realisierbar ist. Um die vorgesehene Nutzung trotzdem innert der vorgesehenen Frist realisieren zu können, wurde deshalb eine vorgezogene und eigenständige Teiländerung des Bauzonenplanes durchgeführt. Die entsprechenden Planungsunterlagen wurden gleichzeitig mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren fand gleichzeitig vom 04.05. bis 04.06.2012 statt. Der Beschluss des Einwohnerrates erfolgte bereits am 30.08.2012.

1.5 Abgrenzung Nutzungsplanung Baugebiet / Kulturland

Das kommunale Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Obersiggenthal ist zur Zeit sehr unübersichtlich in jeweils drei Pläne und textliche Dokumente aufgeteilt.

Bauzonenplan	Kulturlandplan		
Beschluss Einwohnerrat 5. Dez. 1996	Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990		
<table border="1"> <tr> <td>Natur- und Heimatschutzplan</td> </tr> <tr> <td>Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990 / 5. Dez. 1996</td> </tr> </table>		Natur- und Heimatschutzplan	Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990 / 5. Dez. 1996
Natur- und Heimatschutzplan			
Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990 / 5. Dez. 1996			
PLÄNE			

Der neue Bauzonenplan enthält alle planlichen Festlegungen innerhalb des Bauzonenperimeters, also z.B. auch die Schutzobjekte wie Hecken, Gebäude usw. Um eine klare Übersicht über alle planlichen Festlegungen zu erhalten, wird die gesamte Nutzungsplanung Kulturland in einem neuen und aktualisierten „Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan“ zusammengefasst. Mit Ausnahme der Anpassungen der Bauzonengrenze gegenüber dem Kulturland erfolgt keine materielle Überarbeitung. Deshalb wird folgender Vermerk angebracht: „Nachführung infolge Gesamtrevision Nutzungsplanung Baugebiet 2012 und Anpassung auf die Grundlagen der amtlichen Vermessung.“ Somit besteht eine genügende Klarheit bezüglich der Rechtsbeständigkeit bei einer späteren Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kulturland.

Bau- und Nutzungsordnung BNO	Nutzungsordnung Kulturland			
Beschluss Einwohnerrat 5. Dez. 1996	Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990			
Geltungsbereich . Bauzonen, Grünzonen, Umgebungs- schutzzonen . zusätzlich gilt Natur- und Heimatschutz- ordnung Raumplanung Zonenvorschriften Definitionen Bau- und Schutzvorschriften . Verweis auf Anhang IV Natur- und Hei- matschutzordnung (u.a. Hecken, Bäume, Bauten und Anlagen, Brunnen, Weg- kreuze) Ausstattung Schlussbestimmungen	Allgemeine Bestimmungen Nutzungszonen Schluss- und Übergangsbestimmungen			
<table border="1"> <tr> <td>Natur- und Heimatschutzordnung</td> </tr> <tr> <td>Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990 / 5. Dez. 1996</td> </tr> <tr> <td>Allgemeine Bestimmungen Schutzzonen und Naturschutzobjekte Kulturobjekte und Aussichtspunkte Schluss- und Übergangsbestimmungen</td> </tr> </table>		Natur- und Heimatschutzordnung	Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990 / 5. Dez. 1996	Allgemeine Bestimmungen Schutzzonen und Naturschutzobjekte Kulturobjekte und Aussichtspunkte Schluss- und Übergangsbestimmungen
Natur- und Heimatschutzordnung				
Beschluss Einwohnerrat 10. Mai 1990 / 5. Dez. 1996				
Allgemeine Bestimmungen Schutzzonen und Naturschutzobjekte Kulturobjekte und Aussichtspunkte Schluss- und Übergangsbestimmungen				
BESTIMMUNGEN				

Die neue Bau- und Nutzungsordnung BNO beinhaltet basierend auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) das zusammengefasste Bau-, Planungs- und Umweltrecht auf kommunaler Ebene. Der Kulturlandteil wird dabei jedoch nicht grundsätzlich überarbeitet, sondern vor allem formell an die aktualisierte Muster Bau- und Nutzungsordnung angepasst.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Baugebiet setzte der Gemeinderat die Planungskommission mit folgenden Mitgliedern ein:

Gerhard Brunner	Präsident
Theo Flückiger	
André Graf	
Volkmar Haueisen	
Monika Henrich	
Martin von Känel	
Armin Schmid	
Martin Weber	bis August 2011
Ursula Spinnler	Protokoll

Seitens der Gemeinde waren Max Läng, Gemeindeammann, und Thomas Brian, Bauverwalter, in der Planungskommission vertreten.

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro ARCOPLAN in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von P. Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Für die Sachbearbeitung unterstützte ihn Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA.

2.2 Zusammenarbeit, Koordination innerhalb der Gemeinde

In der Planungskommission sind je ein Mitglied des Gemeinderates und der Bauverwaltung vertreten. Damit wird die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet.

Für die Beratung der Bau- und Nutzungsordnung wurde zusätzlich die Baukommission miteinbezogen. Damit wird sichergestellt, dass die Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungsabsichten erfolgen kann. Zudem konnten diverse baurechtliche Fragen aus konkreten Baugesuchen behandelt werden.

Im Rahmen der gemeindeinternen Vernehmlassung der Bau- und Nutzungsordnung konnten verschiedene Hinweise aus der Verkehrskommission, der Energie- und Umweltkommission sowie der Natur- und Heimatschutzkommission bearbeitet werden.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden in einer frühen Phase die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von Beispielen diskutiert.

Im Rahmen des Beschlusses zur Nutzungsplanung gemäss § 25 Abs. 2 BauG sind wesentliche Änderungen nur möglich, indem betroffene Teile an den Gemeinderat zur Überprüfung oder Überarbeitung zurückgewiesen werden.

2.3 Terminprogramm, Ablauf der Planung

Vorbereitung	
Kreditbeschluss Einwohnerrat	19. März 2009
Beginn Revisionsarbeiten in Planungskommission	14. Oktober 2009

Wichtigste Grundlagen	
Raumentwicklung im regionalen Kontext	Oktober 2009
Charakteristik / Handlungsbedarf in den Quartieren	Nov. / Dez. 2009
Qualitative und quantitative Zielvorstellungen und Massnahmen	ab Januar 2010
Bauliche Verdichtung	ab März 2010
Evaluation möglicher Einzonungsstandorte	ab April 2010
Planungsinstrumente	
Bauzonenplan (1. Entwurf)	ab April 2010
Behandlung Einzelträge (aus Verwaltung und von Privaten)	Mai 2010 / März 2011
Bau- und Nutzungsordnung BNO (1. Lesung NP Siedlung)	ab September 2010
Behandlung von Spezialfragen (u.a. Areale Weber und Oederlin, Zentrumsplanung, geschützte Bauten, Mehrwertausgleich)	ab Januar 2011
Verkehrsrichtplan	ab Juni 2011
Integration IVHB (harmonisiertes Baurecht) in BNO	ab Juli / August 2011
Bereinigung Bauzonenplan / BNO	Sept. / Oktober 2011
Vorlage an Gemeinderat (Verabschiedung für prov. Vorprüfung)	November 2011
Vorprüfung / Mitwirkung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	Jan. bis März 2012
Fachliche Stellungnahme kant. Abt. Raumentwicklung	22. März 2012
Bereinigung Vorprüfung	Mai / Oktober 2012
Öffentliche Informationsveranstaltung	25. Mai 2012
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	1. Juni bis 2. Juli 2012
Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	Sept. / Okt. 2012
Abschliessende Vorprüfung	Dez. 2012 bis Febr. 2013
Regionale Begründung für Einzonungen von Baden Regio	24. Januar 2013
2. Fachliche Stellungnahme kant. Abt. Raumentwicklung	20. Februar 2013
Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. Mai 2013
Rechtssetzung	
Vernehmlassung zur Anpassung kantonalen Richtplan	Mai / Juni 2013
Einwendungsverfahren; Öffentl. Auflage (§ 24 BauG, 30 Tage)	27. Mai bis 25. Juni 2013
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Aug. / Sept. 2013
Beschluss Grosser Rat über Anpassung kantonalen Richtplan	17. Sept. 2013
Beschluss Einwohnerrat	17. Oktober 2013
Genehmigung Kanton	Ziel: Frühjahr 2014

3. Grundlagen

3.1 Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

Obersiggenthal ist eine Agglomerationsgemeinde des kantonalen Zentrums Baden-Wettingen. Auf Grund der immer mehr zusammen gewachsenen Siedlungsgebiete und der ineinander verflochtenen Verkehrssysteme bestehen verschiedene funktionale und räumliche Zusammenhänge mit den benachbarten Gemeinden, aber auch innerhalb der gesamten Region. So profitiert Obersiggenthal einerseits von der verkehrlich guten Lage, ist aber andererseits auch negativen Auswirkungen wie den hohen Verkehrsbelastungen und Lärmimmissionen ausgesetzt. Verschiedene neuere übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Grundlagen haben dieses Spannungsfeld aufgenommen. Sie zielen auf eine geordnete Siedlungsentwicklung hin und bezwe-

cken je nach Erreichbarkeit eine vermehrte Priorisierung im Bevölkerungswachstum. Im vorhandenen räumlichen Umfeld soll sich der Verkehr auf einem verträglichen Mass einpendeln und für alle Benutzer (MIV, OEV, LV) gesamthaft optimierte Rahmenbedingungen angeboten werden. Schliesslich wird trotz der hohen verkehrlichen Belastung eine attraktive Siedlungsentwicklung angestrebt. Im Folgenden werden die wichtigsten übergeordneten raum- und verkehrsplanerischen Grundlagen zusammengefasst, soweit diese für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Baugebiet relevant sind.

raumentwicklung AARGAU, Gesamtstrategie Raumentwicklung

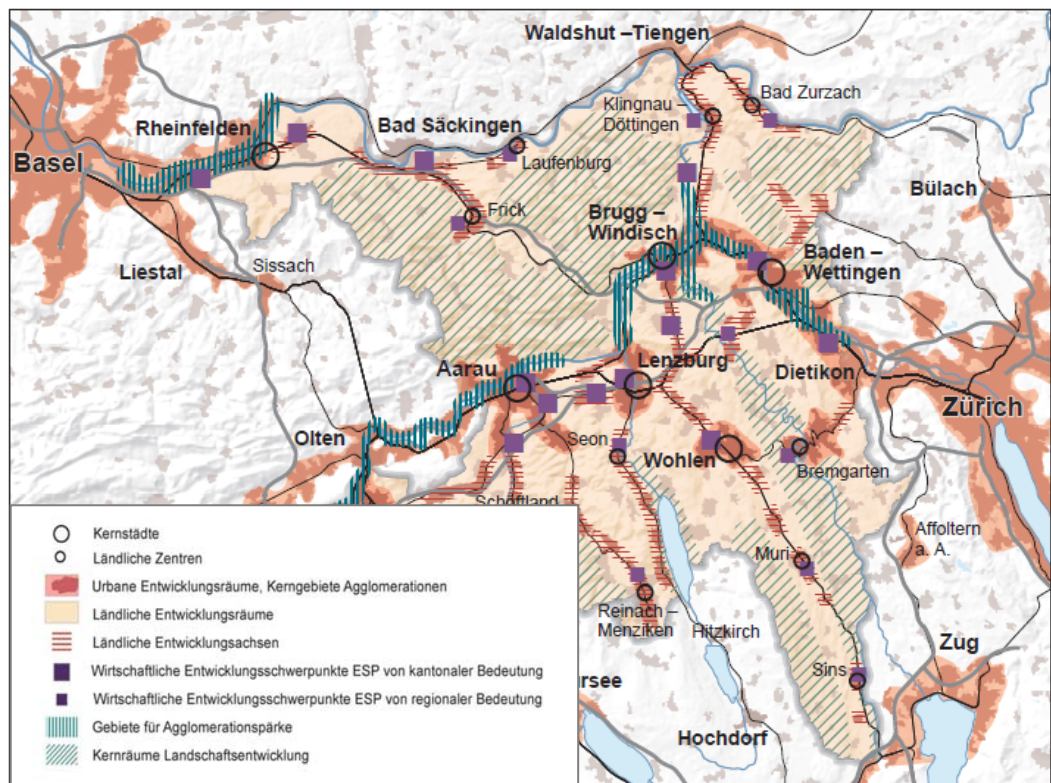
Der Grosse Rat hat am 5. September 2006 den Bericht zur Gesamtstrategie der Raumentwicklung im Kanton Aargau beschlossen. Darin sind die vom Grossen Rat genehmigten Hauptausrichtungen und Strategien der beabsichtigten Raumentwicklung enthalten. Die umfassen im Allgemeinen:

- Zukünftige Raumstrukturen
- Funktionsfähige Agglomerationen - integrierter ländlicher Raum
- Attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte
- Abgestimmte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung
- Aufgewerteter Lebensraum für Mensch und Natur
- Räumliche Umsetzung mit konzeptioneller Karte „Raumkonzept Aargau“

Obersiggenthal wird im Raumkonzept Aargau als „urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiete Agglomerationen“ bezeichnet.

- Die „urbanen Entwicklungsräume“ umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Raumentwicklung AARGAU weist für Obersiggenthal im Kontext der Aargauer Gemeinden eine überdurchschnittliche Erreichbarkeit für den MIV und den ÖV aus.



Quelle: Raumkonzept Aargau, festgesetzt im kantonalen Richtplan seit Juni 2010

Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Schlussbericht, verabschiedet vom Regierungsrat im Dezember 2007

Leitprojekt Aufwertung Zentrum Baden-Wettingen

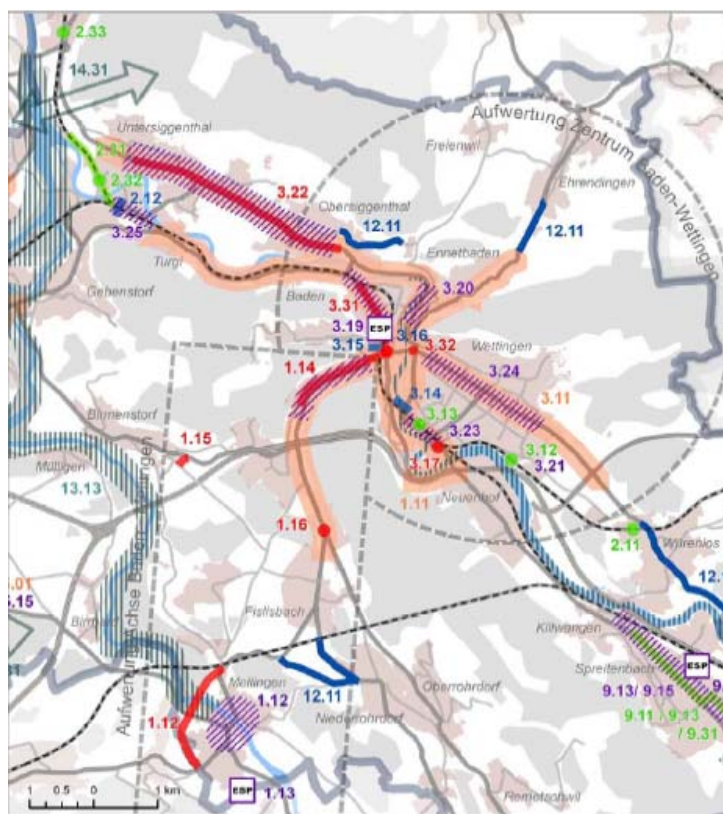
Das Zentrum Baden-Wettingen soll verkehrsmässig saniert und das Siedlungsgebiet gezielt aufgewertet werden. Dazu braucht es eine ganze Palette aufeinander abgestimmter Massnahmen sowohl auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite. Dabei nimmt der Umbau des Schulhausplatzes in Baden eine zentrale Rolle ein.

Im Verkehr wird ein gutes Netz von Fusswegen und Velorouten mit direkten Wegen zu ÖV-Haltestellen, Freizeitanlagen, Bildungsinstitutionen, Arbeitsgebieten sowie Grün- und Erholungsräumen geschaffen. Zusätzlich soll das Verkehrsmanagement im Grossraum Baden-Wettingen inklusive Zuflusssteuerung und Busspuren umgesetzt werden. Damit kann das Gesamtsystem flüssiger funktionieren und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Beim Mobilitätsmanagement wird das sehr erfolgreiche und beispielhafte Pilotprojekt „badenmobil“ fortgeführt.

... Baden wird als Bade-, Wellness-, Tagungs- und Kongressort weiter etabliert. Die Strassenräume an der Landstrasse in Untersiggenthal werden siedlungsverträglich aufgewertet.

Zur Mitfinanzierung werden im Agglomerationsprogramm Aargau Ost folgende Massnahmen beantragt:

- Verkehrsmanagement Grossraum Baden / Wettingen inklusive Zuflusssteuerung und Busspuren
- Ober- und Untersiggenthal Landstrasse, Trennwirkung mindern durch Strassenraumgestaltung.



Übersicht der wichtigsten Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm Aargau Ost für den Teilraum Baden-Wettingen

Teilraum Baden - Wettingen (A- und B-Liste)

Siedlung	Verkehr	Landschaft
Siedlungsaufwertung	Verkehrsmanagement	Wildtierkorridor
Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt ESP	Massnahme Schiene inkl. Haltestelle	(Agglomerations-) Park
Leitprojektperimeter	Massnahme Strasse inkl. Knoten	
Ordnungsnummer: siehe Liste Einzelmassnahmen	Massnahme Langsamverkehr	

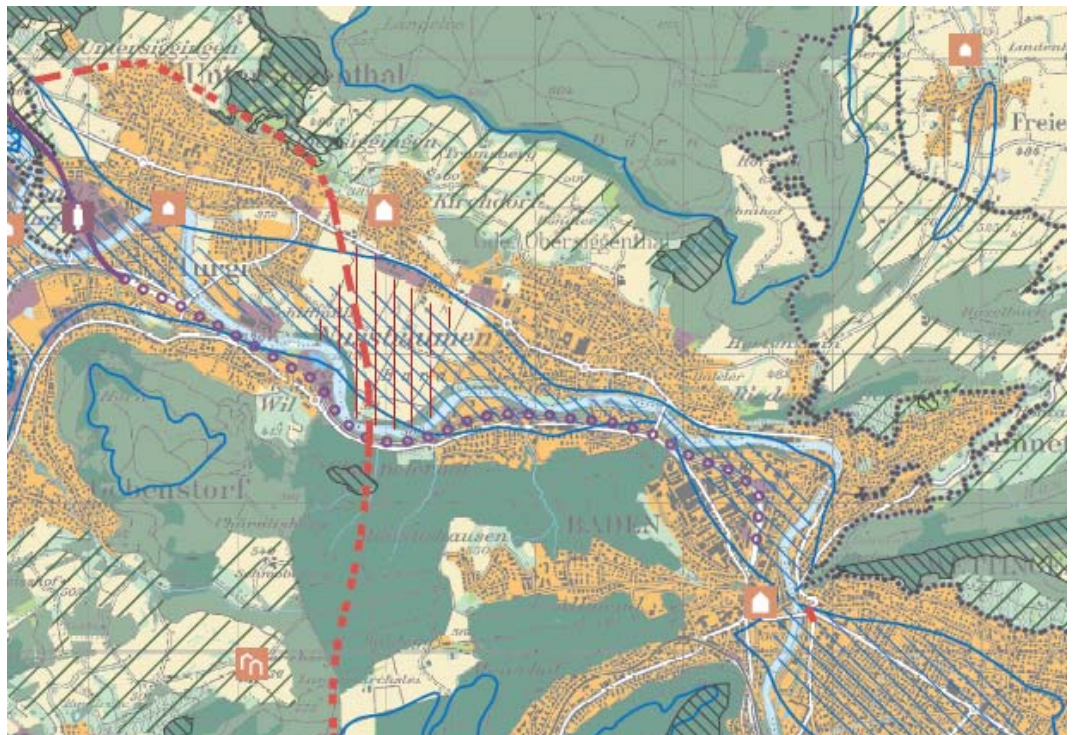
Anpassung Richtplan Kanton Aargau, „Paket Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung“, beschlossen vom Grossen Rat am 22. Juni 2010

Auf Grund der Vorgaben des Planungsberichtes raumentwicklungAARGAU und der Standortqualitäten werden in der näheren Region Baden-Wettingen folgende ESP-Standorte und deren Schwerpunkte für Nutzungen vorgeschlagen.

- Baden Nord und Dättwil für „Produzierende und verarbeitende Nutzungen“ (PVN) sowie für „Arbeitsplatzintensive Nutzungen“ (APN)

Nutzungen mit „hohem Personenverkehr“ (PN) wie u.a. grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Kern- und Zentrumsgebieten des urbanen Entwicklungsraumes und der ländlichen Zentren anzusiedeln. Sie sind auf die Erschliessbarkeit und die Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems abzustimmen.

Gesamtrevision Richtplan Kanton Aargau, Beschlossen vom Grossen Rat am 20.9.11



Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle AGIS Kanton Aargau

Die wesentlichsten raum- und verkehrsrelevanten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Der Ortsteil Kirchdorf ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.
- Zwischen Nussbaumen / Kirchdorf und Untersiggenthal ist ein Siedlungstrenggürtel festgesetzt.
- Um den Weiler Tromsberg befindet sich eine grossflächige Landschaft von kantonaler Bedeutung.
- Das Siedlungsgebiet, unterteilt in Wohn- und Arbeitsgebiete, ist im Richtplan festgesetzt. Für Neueinzonungen gilt der weitgehend neue Richtplanbeschluss S1.2.
- Die Landstrasse K114 ist mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 15'000 Mfz./Tag bezeichnet (vgl. Teilplan Übersicht belastete Strassenabschnitte, Richtplanabschnitt S1.1, Beschluss 1.4). *Die Gemeinden sind verpflichtet, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.*

- Der Limmatraum ist als Agglomerationspark eingetragen (vgl. Teilplan Pärke L2.1, Beschluss 2.1, Zwischenergebnis). *Die Agglomerationspärke dienen als siedlungsnaher Parklandschaften der Naherholung, der Freizeit, der Kultur und der Natur. Die landwirtschaftliche und die forstliche Nutzung werden mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.*
- Der *Baldegg*tunnel mit Umfahrung Untersiggenthal ist im Richtplanabschnitt M2.2 / Beschluss 3.1 als Zwischenergebnis aufgenommen.

Verkehrsmanagement Grossraum Baden-Wettingen, Konzeptbericht September 2007

Die gesamtheitliche Betrachtung der regionalen Verkehrsentwicklung erfolgte im Verkehrskonzept 1989 und im Leitbild Verkehr 2005. Gestützt auf diese Grundlagen und die effektive Verkehrsentwicklung wurde im Jahre 2007 der Konzeptbericht „Verkehrsmanagement Grossraum Baden-Wettingen“ ausgearbeitet mit folgenden Inhalten:

Das Strassennetz im Grossraum Baden–Wettingen ist zu Verkehrsspitzenzeiten am Morgen und Abend ausgelastet. Die Folge davon sind Staus, Ausweichverkehr und Behinderungen der Busse des öffentlichen Verkehrs. Die Verkehrsbelastung hat in den letzten zehn Jahren deutlich stärker zugenommen als erwartet. Diese Tendenz zeigt sich auch bei den aktuellsten Verkehrsuntersuchungen. Entwickelt sich der Verkehr in diesem Tempo weiter, sind innerhalb weniger Jahre mehrere leistungsbestimmende Knoten und Streckenabschnitte in den zentrumsnahen Gemeinden überlastet. Die Auswirkungen dieser Überlastungen führen zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen in den Verkehrsspitzenzeiten und tangieren nahezu sämtliche Linien des Busverkehrs.

Die für den Verkehr nutzbaren Flächen im Zentrum der Region sind begrenzt. Autofahrende, Fussgänger, Velofahrende, Busse des öffentlichen Verkehrs, Zulieferer, Restaurants, Eventveranstalter und andere wollen diese Flächen für sich. Die Nachfrage ist grösser als das Angebot. Fast jeder Quadratmeter könnte mehrfach vergeben werden. Es gilt den begrenzten Verkehrsraum optimal zu bewirtschaften und für die stadteffizientesten Fortbewegungsarten auf der Strasse (zu Fuss, Velo, Busse des öffentlichen Verkehrs) bessere Rahmenbedingungen zu schaffen. Heute übernehmen die Busse des öffentlichen Verkehrs in den Spitzenzeiten etwa gleich viele Personenfahrten in oder aus der City der Stadt Baden wie der Autoverkehr. Über den ganzen Tag transportiert der Busverkehr etwa halb so viele Personen wie die Autos.

Im vorliegenden Bericht ist die verkehrliche Sicht behandelt. Städtebauliche Aspekte oder Überlegungen zur Umwelt sind bei Bedarf im Rahmen der Projektierung der einzelnen Anlagen einzubeziehen. Gestützt auf das Leitbild 2005 hat der Kanton im vorliegenden Bericht die Aufgabe

- *„Bewirtschaftung der MIV-Zufahrten“ konkretisiert. Sie ist die massgebende Grundlage für das Verkehrsmanagement. Weiter wurden die beiden ergänzenden Stossrichtungen verfolgt*
- *„Sicherstellung eines flüssigen Verkehrs“ und*
- *„Ausbau und höhere Zuverlässigkeit des öffentlichen Verkehrs“ innerhalb des Kor-dons (bewirtschafteter Raum).*

Das Konzept Verkehrsmanagement Grossraum Baden-Wettingen sieht vor, nur so viel Fahrzeuge in das Zentrum einfliessen zu lassen, wie dieses auch verarbeiten kann. Beginnen sich die Autos im Zentrum zu stauen, wird der Zugang auf den sieben grossen Einfallsachsen vorübergehend eingeschränkt; es werden dann nur noch so viele Fahrzeuge durchgelassen, wie die Strassen aufnehmen können. So werden die Auswirkungen der Staus im Zentrumsbereich (z.B. Lärm, Luft, unpünktliche Busse), an weniger empfindliche Orte verlagert.

Das Verkehrsmanagement sieht auf dem Gemeindegebiet von Obersiggenthal folgende Massnahmen vor:

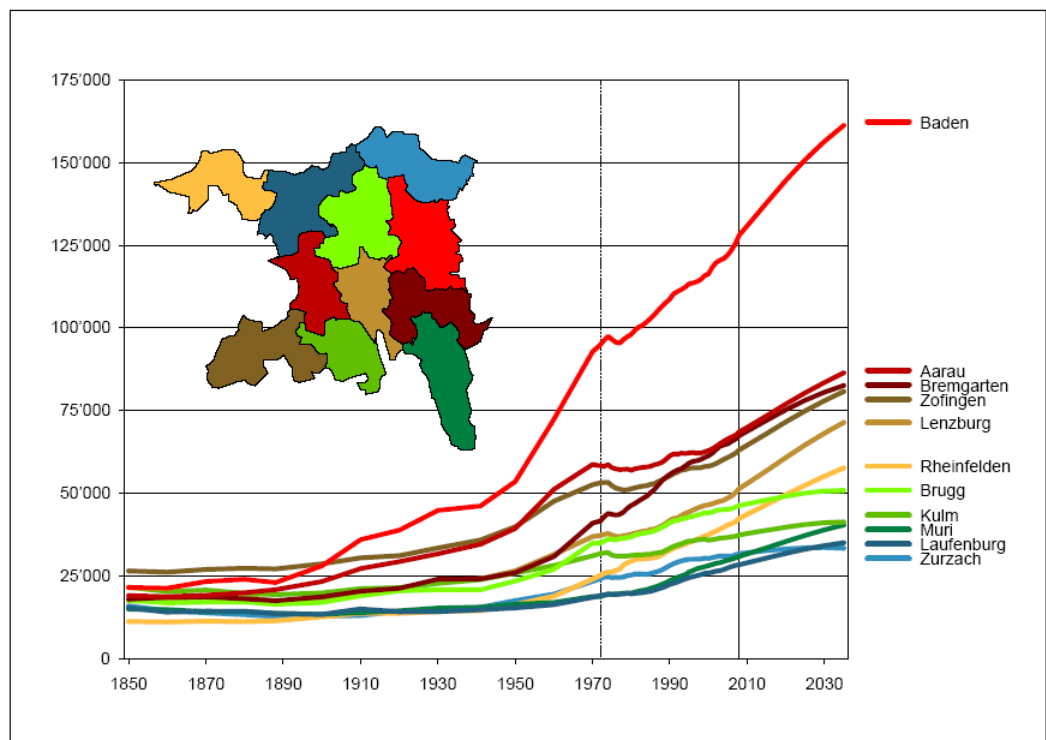
- 1.4; Knoten Boldi West, ausgeführt
- 1.6; LSA Dosierung Hertensteinstrasse / Wiesenweg, Zuflusssteuerung
- 1.7; Knoten Landschreiber, Kreisel ausgeführt
- 1.8; Kreisel Brüelstrasse, Projekt mit Zuflussdosierung, Busspur ca. 130 m

- 1.9; Busspur Zelglistrasse, Busschleuse mit Busspur ca. 200 m
- 1.13; Ausfahrtdosierung Parkplatz Markthof
- 1.14; Gestaltungskonzept Landstrasse.

3.2 Statistische Grundlagen

Bevölkerungsprognose 2009, statistisches Amt Kanton Aargau

Die Bevölkerungsprognose ist eine Überarbeitung der Bevölkerungsprognose 2002 (vgl. Statistische Mitteilung Nr. 86 vom August 2003). Die Notwendigkeit einer Überarbeitung kann schon daraus abgeleitet werden, dass die aufgrund des Bevölkerungsbestandes per 31.12.2002 prognostizierte Bevölkerungszahlen bis 2005 insgesamt zwar noch sehr gut stimmten, die Aufteilung auf die Schweizer- und Ausländerbevölkerung sich aber etwas anders entwickelte und auch die regionale Verteilung der Bevölkerung zum Teil grössere Abweichungen von der Prognose zeigte. In den folgenden Jahren wurde die Prognose deutlich übertroffen und der prognostizierte Bevölkerungsbestand von 596'706 für Ende 2010 wurde mit 596'396 Personen bereits am 31. Dezember 2008 fast erreicht, dies als Folge der nicht vorhergesehenen grossen Zuwanderungsüberschüsse in den Jahren 2007 und 2008 von 6'033 respektive 7'851 Personen. Demgegenüber ging die Prognose 2002 von Wanderungsüberschüssen von jährlich 3'000 Personen aus. Bewirkt wurde diese Abweichung vor allem durch eine verstärkte Zuwanderung aus den EUStaaten, besonders aus Deutschland, nach Inkrafttreten der bilateralen Verträge und aufgrund der guten Wirtschaftslage.



Die Aussagen über die künftige Entwicklung stützen sich auf eine ganze Reihe von Annahmen bezüglich Fruchtbarkeit, Sterblichkeit, Einbürgerungen und Wanderungen ab, welche einen entscheidenden Einfluss auf die Prognosewerte haben. Diese Annahmen werden aufgrund der heute erkennbaren Tendenzen getroffen; sie sind jedoch unbeeinflusst von wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar sind.

Für die Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2035 ergibt sich nach Regionen betrachtet ein ähnliches Bild wie bisher: Überdurchschnittliche Bevölkerungszunahmen werden für die Regionen Rohrdorferberg/Reusstal (+34,0%), Lenzburg-Seetal (+33,2%), Zofingenregio (+31,0%), Fricktal Regio (30,8%), das Untere Bünztal

(29,0%) und das Obere Freiamt (+27,5%) erwartet. Unter dem Kantonsmittel werden die Region Mutschellen (+20,9%), das Suhrental (+19,9%), Brugg Regio (11,0%), das Wiggental (+5,8%) sowie das Zurzibiet (+5,2%) liegen.

Baden Regio mit einem Wachstum von +25,4% liegt leicht über und die Region Aarau mit +24,1% knapp unter dem für den gesamten Kanton prognostizierten Wachstum von +24,4% bis zum Jahr 2035.

Gemäss den kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland vom 2. Oktober 2006 wird *der Region und der Gemeinde Obersiggenthal ein deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2020 von bis zu 16% zugestanden.*

Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung in Obersiggenthal

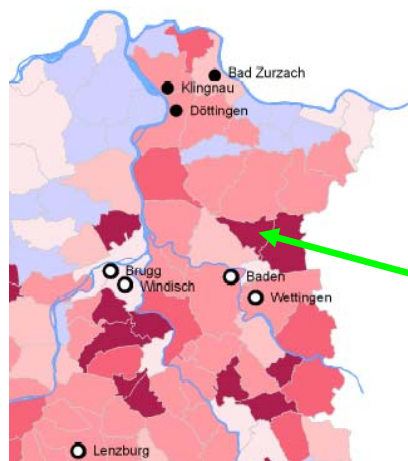
in 5-Jahres-Schritten

	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Bevölkerungszahl	7'381	7'422	7'512	7'401	7'589	7'508	7'914	8'191
Veränderung		+41	+84	-111	+188	-81	+406	+297

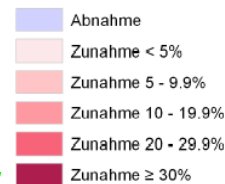
1995 bis heute

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
7'572	7'514	7'466	7'539	7'508	7'719	7'741	7'769	7'827	7'914	8'078	8'078	8'174	8'160	8'191	8'346	8'450
	-58	-48	+73	-31	+211	+22	+28	+58	+87	+164	0	+96	-14	+31	+155	+104

Quelle: Statistisches Amt Aargau, Stand per 31.12

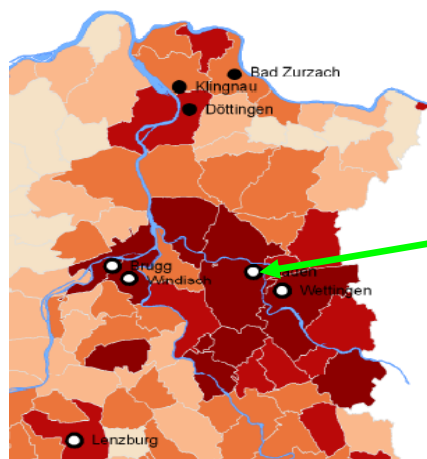


Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2010 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden

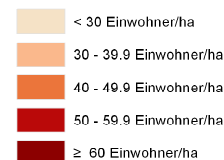


Obersiggenthal verzeichnete von 1995 bis 2010 eine Zunahme von **7.9%**.

Quelle kant. Abteilung Raumentwicklung

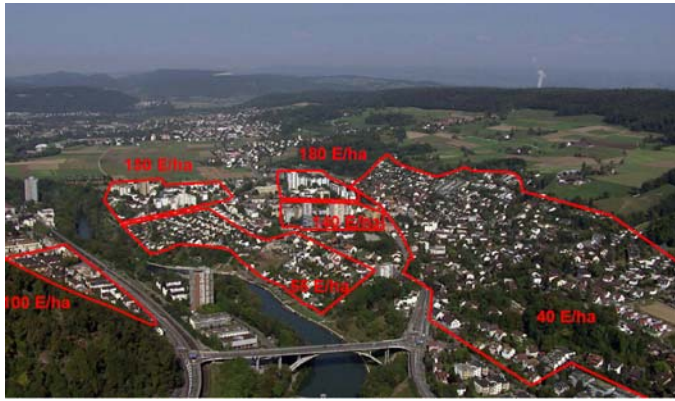


Einwohnerdichten (E/ha) im Jahr 2010 im regionalen Vergleich



- Einwohnerdichte in Obersiggenthal: 68 E/ha
- kantonaler Schnitt 47 E/ha
- Stadt Baden 72 E/ha, Ennetbaden 54 E/ha, Untersiggenthal 61 E/ha,
- maximale Werte Kanton Aargau, Spreitenbach 120 E/ha, Neuenhof 95 E/ha.

Siedlungsdichten 2010 in Wohn- und Mischzonen, Quelle kant. Abt. Raumentwicklung

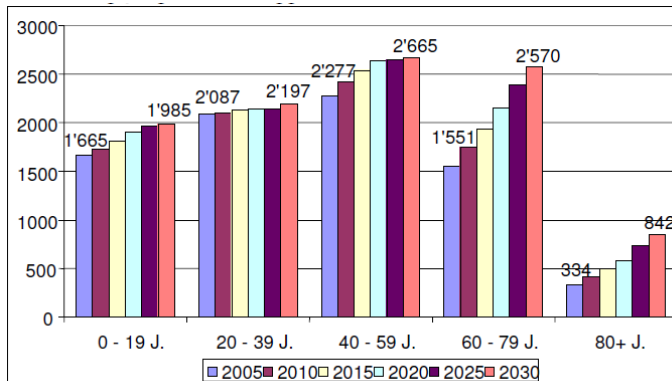


Einwohnerdichten (E/ha) in den Quartieren

Obersiggenthal hat eine Einwohnerdichte von 68 E/ha. Diese verteilt sich wie folgt:

- rund 40 bis 55 E/ha in „normalen“ Wohnzonen bzw. Wohn- und Gewerbebezonen
- rund 140 bis 180 E/ha in den Hochhausbereichen

Quelle:
kant. Abt. Raumentwicklung



Statistisches Amt Kanton Aargau, 2008

Altersstruktur

Bis 2030 werden die 60- bis 79-jährigen um 1'000 zunehmen. Die Anzahl der über 80-jährigen wird sich mehr als verdoppeln. Im gleichen Zeitraum wird die Anzahl der Personen im Alter von 0 - 19 Jahren und von 40 - 59 Jahren zunehmen und die Anzahl der Personen zwischen 20 - 39 Jahren leicht zunehmen.

Quelle:
Altersleitbild Obersiggenthal

Wohnungsbestand

Der durchschnittliche Wohnungsbestand beträgt in der Gemeinde Obersiggenthal 2,15 Personen/Wohnung. Dieser liegt leicht unter dem kantonalen Wert von 2,25 Personen/Wohnung und gleich hoch wie im Bezirk Baden mit 2,15 Personen/Haushalt (Stand 31.12.2009).

Einfamilienhausanteil

Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Wohnungsbestand beträgt in der Gemeinde Obersiggenthal rund 26% und ist unter dem kantonalen Wert von 35% und in etwa gleich wie derjenige des Bezirks Baden mit 27%.

Ausländeranteil

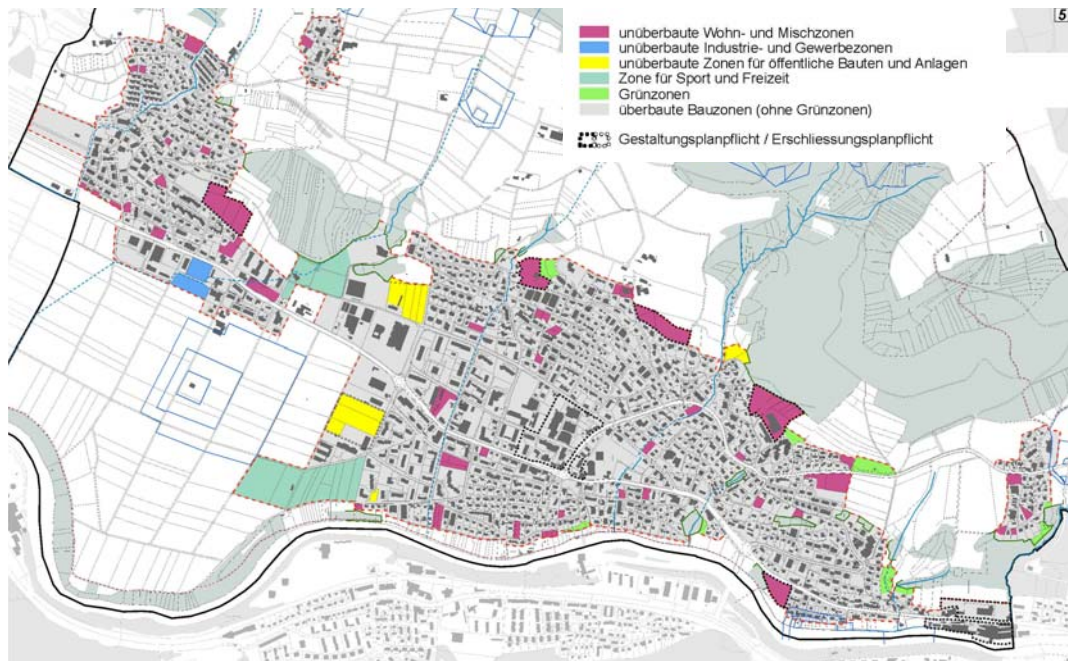
Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung beträgt rund 32%. Dieser ist deutlich höher als derjenige im Bezirk Baden mit rund 27% und auch als im Kanton mit 22% (Stand 31.12.2010).

Arbeitsplatzentwicklung in Obersiggenthal

	1995		2001		2005		2008	
	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.
Sektor I	26	99	27	101	24	77	24	54
Sektor II	58	391	61	387	58	360	56	380
Sektor III	180	1'084	206	1'139	187	1'098	195	1'134
	264	1'574	294	1'627	269	1'535	275	1'568

Quelle: Statistische Amt des Kantons Aargau, Betriebszählungen 1995 bis 2008, Arbeitsstätten sowie Voll- und Teilzeitbeschäftigte je Sektor

Vorhandene Bauzonenreserven



Quelle: Überbauungsstand Oktober 2012 inklusive Einzonungen

Überbauungsstand Oktober 2012 inklusive Einzonungen

- 9.55 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen
- 0.89 ha unüberbaute Gewerbebezonen
- 3.05 ha unüberbaute Zone öff. Bauten und Anlagen / Zone Sport und Freizeit.

Die aufgelisteten Flächen zeigen, dass von jedem Zonentyp noch unüberbaute Bauzonenreserven vorhanden sind:

- Von den 9.55 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen befinden sich 7.49 ha innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen. Ohne die vorgesehenen einwohnerrelevanten Umzonungen sind nur noch **5.43 ha** unüberbaute Wohn- und Mischzonen vorhanden. Für das in raumentwicklungAargau zugestandene Bevölkerungswachstum von 16% sind die 5.43 ha Reserven allein zu knapp bemessen. Thema dieser Nutzungsplanungsrevision ist insbesondere, wie eine möglichst grosse Bevölkerungszunahme durch eine innere Siedlungsentwicklung erreicht werden kann. Mit einwohnerrelevanten Umzonungen und der Einzonung von zusätzlichem Bauland werden die unüberbauten Bauzonen auf insgesamt 9.55 ha vergrössert.
- Die noch vorhandenen 0.8 ha an unüberbauten Gewerbebezonen dienen als Entwicklungsreserve für einen ortsansässigen Betrieb und sind deshalb nicht verfügbar.
- Die ausgewiesenen Reserven von 3.05 ha für öffentliche Bauten und Anlagen sind Teile der zusammenhängenden und grossen Flächen innerhalb der Zone OEB. Diese Reserven müssen längerfristig gesichert werden, um auch über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus genügend Optionen an geeigneter Lage für die Bereitstellung von öffentlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zu haben.

3.3 Kommunale Vorgaben

Im Leitbild Standortqualität vom April 2008 hat die Gemeinde dargelegt, wie sie sich in der Region auch in Zukunft als Ort mit einer besonderen Lebensqualität entwickeln und profilieren will. Darin sind verschiedene Bereiche enthalten, welche die Nutzungsplanung umfassen und entsprechend in die vorliegende Teilrevision einfließen. Im Oktober 2009 wurde das Leitbild mit dem Kapitel Umwelt ergänzt.

Das Altersleitbild Obersiggenthal vom Juni 2009 setzt sich in vertiefter Form mit den altersrelevanten Themen auseinander und definiert verschiedene Handlungsoptionen,

welche in Teilbereichen auch die Nutzungsplanung betreffen und so weit möglich berücksichtigt werden.

3.4 Zielvorstellungen für die Nutzungsplanung

Als Basis für diese *Teilrevision der Nutzungsplanung Baugebiet* wurden in der Planungskommission die folgenden zusätzlichen Zielvorgaben formuliert:

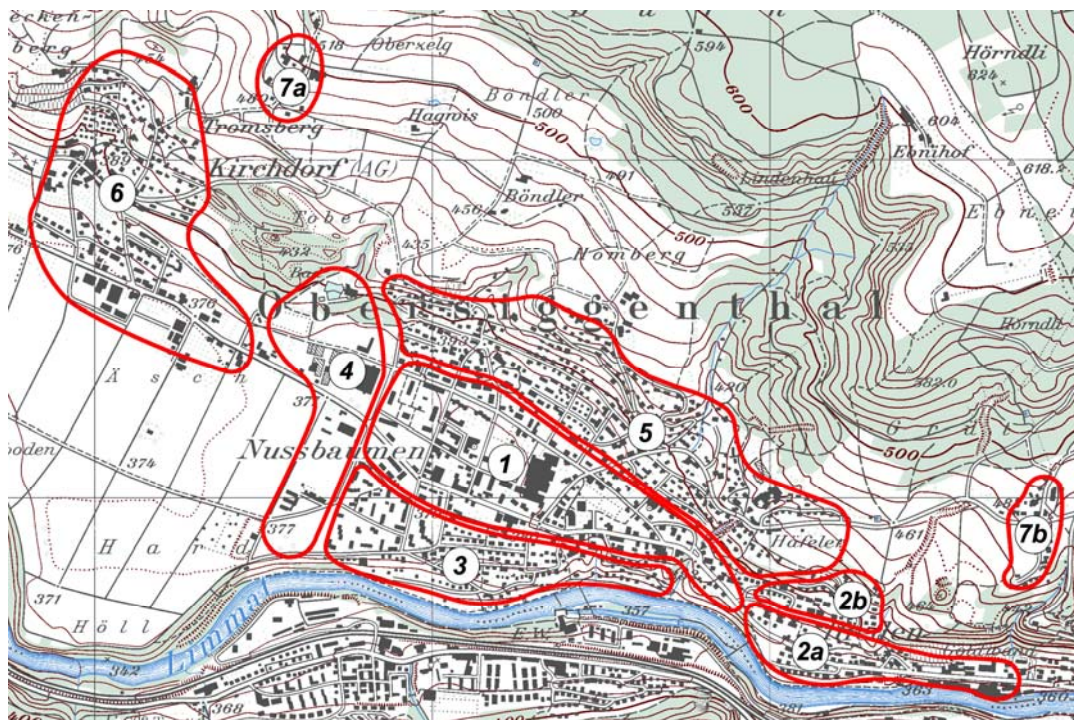
- Die Gemeinde verfolgt ein *qualitatives Wachstumsziel*, das sich an die grundsätzlichen Aussagen im aktuellen Leitbild „Standortqualität“ anlehnt. Im Leitbild ist festgehalten, dass sich Obersiggenthal innerhalb der Agglomeration Baden durch eine *besondere Lebensqualität* profilieren soll. In Anbetracht der qualitativen Wachstumsziele ergibt sich das erwünschte quantitative *Bevölkerungswachstum als Resultat* und nicht als Vorgabe.
- Das *potenzielle Bevölkerungswachstum* ergibt sich aus der Nutzung der noch unüberbauten Flächen wie auch von einwohnerrelevanten Umzonungen sowie der inneren Nutzungsreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen. Erst wenn dieses Potenzial nicht als ausreichend erachtet wird, sollen zusätzliche Neueinzonungen in Betracht gezogen werden. Das noch vorhandene Potenzial für Neueinzonungen ist allerdings gering. Um trotzdem ein massvolles Bevölkerungswachstum zu erreichen, soll vermehrt ein "gewisser Druck" auf die *innere Siedlungsentwicklung* ausgeübt werden.
- Das *Verdichtungspotenzial* in den Wohngebieten soll im Hinblick auf *geeignete raumplanerische Massnahmen* in verschiedene Kategorien unterteilt werden, um die Machbarkeit und Umsetzbarkeit differenziert beurteilen und um konkrete Massnahmen treffen zu können. Insbesondere sollen die mehrheitlich gut erreichbaren und optimal ausgerichteten Wohnlagen entsprechend ihren Qualitäten mittels angemessener Durchgrünung höchstens massvoll verdichtet und entwickelt werden.
- Für die Weiterentwicklung der *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen* sollen gestützt auf den konkreten Bedarf örtlich geeignete sowie verfügbare Um- oder Neueinzonungen vorgeschlagen werden.
- Die *Ortsteile* Kirchdorf, Tromsberg, Nussbaumen, Rieden und Hertenstein sollen ihre eigenen Identitäten entsprechend ihrer Qualitäten und Lage im Siedlungsgebiet erhalten können.
- Der Siedlungsraum entlang der *Landstrasse* ist gesamtheitlich zu entwickeln und gestalterisch aufzuwerten, indem verkehrliche, städtebauliche und nutzungsmässige Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden.
- Im *Oederlin-Areal* soll eine gesamtheitlich geplante Umstrukturierung ermöglicht werden mit attraktiver Nutzungsdurchmischung, hoher Siedlungs- und Freiraumqualität sowie optimierter Anbindung für alle Verkehrsträger.
- Die zukünftige *Zonierung* hat sich vermehrt an den vorhandenen erhaltenswerten und prägenden Siedlungstypologien und den Funktionen im Siedlungsgebiet auszurichten. Sie soll auch durch ortsbauliche und landschaftsprägende Gliederungen zum Ausdruck bringen. Das gut funktionierende Zentrum ist zu stärken.
- Die wichtigsten *Naturelemente* (Hecken, Bäume, Bäche usw.) und *Kulturobjekte* (Bauten, Gartenanlagen usw.) sollen erhalten, gefördert und aufgewertet werden. Sie sind dem Erhaltungsziel entsprechend zu pflegen.
- Die *Naherholungsgebiete* sind mit den siedlungsinternen Wegen zu verbinden und gut erreichbar auszugestalten.

Die Zielvorstellungen bildeten die Basis für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde und dienten auch dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheide auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen. Sie waren für die Arbeiten in der Nutzungsplanungskommission wegleitend.

3.5 Grobanalyse und Handlungsbedarf

Um die Schwerpunkte und Aufgaben sowie die konkreten Fragen für die aktuelle Teilrevision der Nutzungsplanung Baugebiet ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in sieben Analyse-Einheiten unterteilt. Für jede Analyse-Einheit wurde dessen Charakteristik umschrieben sowie die Stärken und Schwächen aufgelistet. Daraus konnte der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt werden ([vgl. Anhang I](#)). Das Siedlungsgebiet wurde zu diesem Zweck in folgende Bereiche eingeteilt:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 Ortszentrum (Nussbaumen) | 5 Hangpartien Nussbaumen |
| 2 Rieden (2a) und Boldi (2b) | 6 Kirchdorf |
| 3 Wohnquartier Talacher / Mehrhalde | 7 Tromsberg (7a) und Hertenstein (7b) |
| 4 Öffentliche Nutzungen östlich Nussbaumen | |



Übersicht der Analyseeinheiten

3.6 Generelles räumliches Konzept

Das generelle räumliche Konzept zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung in genereller Form auf. Darin werden die Nutzungsschwerpunkte, die Gliederung des Siedlungsgebietes, die begrenzenden Elemente aus prägenden Natur- und Landschaftsräumen sowie die identitätsbildenden Gebiete dargestellt.

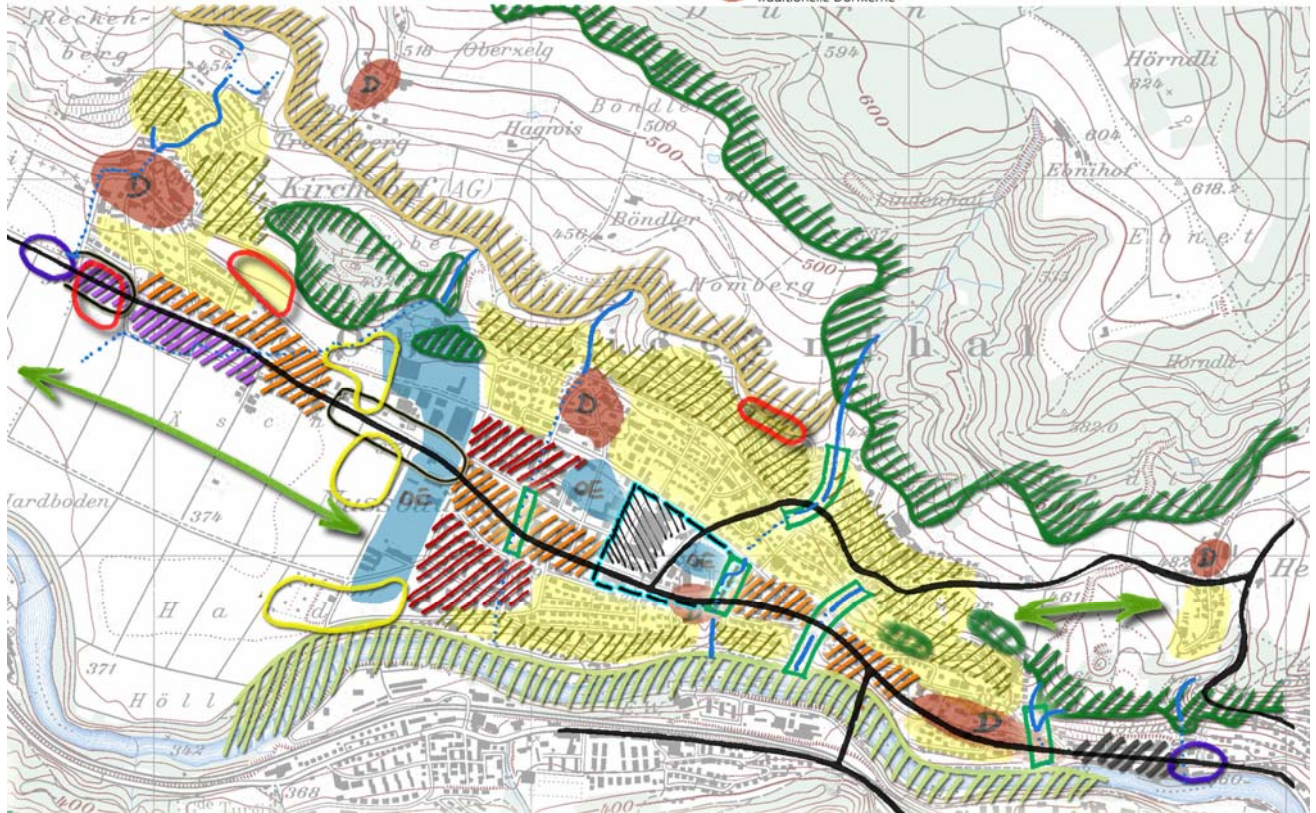
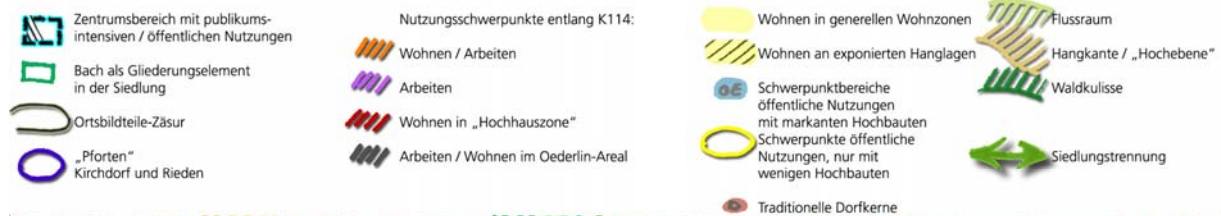
Die nachfolgende Planskizze dient dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung für die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten. Die Konzeption soll sich so weit wie möglich im neuen Bauzonenplan „widerspiegeln“.

Für die einzelnen Raumtypen ergeben sich folgende strategischen Ausrichtungen:

- A. Das gut funktionierende Zentrum von Obersiggenthal findet sich im Knotenbereich der Landstrasse und der Hertensteinstrasse. Es zeichnet sich aus durch einen attraktiven Nutzungsmix mit publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen sowie mit Dienstleistungen und Gewerbe. Diese Nutzungen werden in sinnvoller Weise ergänzt durch Wohnen an zentraler Lage. Das Zentrum soll mit einer besseren Aussenwirkung ins Siedlungsgefüge eingebunden werden und sich in qualitativ ansprechender Weise entwickeln. Dazu sind

in der BNO die ortsbaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen zu formulieren wie auch die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum und die Langsamverkehrswege. Auf der Basis eines Konzeptes untereinander verbundener Frei- und Grünräume im Ortszentrum soll eine attraktive „Flanierzone“ entstehen. Die konkrete Umsetzung erfolgt wie bisher im Rahmen von Gestaltungsplänen.

Siedlungskonzept Obersiggenthal



Übersichtsplan mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung

- B. In den Ortsteilen Kirchdorf, Trosberg, Nussbaumen, Rieden und Hertenstein konnte trotz der Ausdehnung der Siedlungen und dem teilweise Zusammenwachsen eine eigene, relativ starke Identität mit einer überwiegend guten Siedlungs- und Aussenraumqualität beibehalten werden. In den ortsbildprägenden, traditionellen Dorfteilen soll weiterhin, ausgehend von den wesentlichsten Merkmalen dieser Bauten und ihrer Umgebung, ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden erhaltenswerten Bausubstanz sowie eine gute Integration von baulichen Massnahmen entsprechend der jeweiligen örtlichen Empfindlichkeit erzielt werden. Zu prüfen ist, ob für die Ortsteile Rieden und Nussbaumen eine „abgeschwächte“ Dorfzone eingeführt werden soll, um auch hier eine qualitative Siedlungsentwicklung besser gewährleisten zu können.
- C. Entlang der Landstrasse K114 findet sich vielfach ein zufälliges Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen ohne ortsbauliche und strassenräumliche Qualitäten. Die hohe Verkehrsbelastung und die teilweise wenig attraktiven Querungen führen zu einer starken Trennwirkung. Die insgesamt rund 3 km lange Hauptverkehrsachse soll durch klare Zäsuren in der Siedlungsabfolge die einzelnen Ortsteile weiterhin bzw. noch besser erkennbar

lassen (z.B. mit OEB-Gürtel zwischen Kirchdorf / Nussbaumen, Ortszentrum Nussbaumen funktional und gestalterisch in K114 hinein führen). Zudem sollen ortsbaulich klar ausgebildete Pforten zu Untersiggenthal und zu Ennetbaden die Ortseinfahrt bzw. Ortsausfahrt deutlich markieren. Innerhalb der so entstehenden „Schilder“ ist mit geeigneten Zonenbestimmungen eine qualitative Entwicklung entlang der Landstrasse K114 herbei zu führen. Mittels ortsbaulichen / nutzungsmässigen Anreizen soll der Strassenraum besser gefasst bzw. gegliedert werden und eine funktional bewusstere Interaktion zwischen den Nutzungen und dem vorbeifahrenden Verkehr erzielt werden.

- D. Im Oederlin-Areal soll, ausgehend von den erhaltenswerten, identitätsbildenden Bauten der Industriekultur und den geplanten Fusswegen in die Bäderquartiere von Baden und Ennetbaden, ein attraktiver Nutzungsmix entstehen können mit einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.
- E. Die zusammenhängenden, grossflächigen Wohngebiete an mehrheitlich gut erreichbaren sowie optimal orientierten und teilweise auch ruhigen Lagen sollen erhalten und mit angemessener Durchgrünung massvoll entwickelt und verdichtet werden können. Der Thematik von dichten Wohnbauformen innerhalb gewachsener Quartierstrukturen und am Hang soll besondere Beachtung geschenkt und aufgezeigt werden, welche Rahmenbedingungen für zukünftige Überbauungen gelten sollen. Wohnen im Alter wie auch behindertengerechtes soll in gebührender Weise möglich sein. In den Hochhausquartieren soll eine über die Besitzstandsgarantie hinaus gehende zeitgerechte Erneuerung bestehender Bauten möglich sein und die Qualitäten beim Ersatz solcher Bauten sicher gestellt werden.
- F. Die vorhandenen natur- und landschaftsräumlichen, siedlungsbegrenzenden Elemente sind zu respektieren. Diese beinhalten den Limmatauferraum, die weiträumigen offenen Kulturlandschaften um den Homberg und den Tromsberg sowie die Siedlungstrenngürtel Untersiggenthal / Nussbaumen und Nussbaumen / Hertenstein. Zur Verstärkung der Siedlungsgliederung sollen wo immer möglich die vorhandenen Bachläufe miteinbezogen werden.
- G. Die Konzentration der unterschiedlichsten öffentliche Nutzungen zwischen Nussbaumen und Kirchdorf soll weiterhin die „Siedlungstrennung“ dieser beiden Ortsteile markieren, aber auch die im öffentlichen Interessen liegenden Nutzungsbedürfnisse so breit wie möglich abdecken. Mit zwei differenzierten Zonen, die sich vor allem bezüglich dem Mass der zulässigen Hochbauten unterscheiden, soll eine so weit wie möglich situationsgerechte Einbindung in den vorhandenen Siedlungstext erreicht werden. Die Lage und Grösse der übrigen wichtigsten öffentlichen Zonen wie Gemeindehaus, Schulen und usw. ist weiterhin richtig.
- H. Arbeitszonen; Auf Grund der Ausdehnung des heutigen Siedlungsgebietes, der vorhandenen Verkehrsbelastung, der beschriebenen siedlungsbegrenzenden Elemente sowie der in weiten Teilen auf Wohnen ausgerichteten Zonen können keine grossflächigen Gewerbe- und Industriezonen ausgeschieden werden. Nicht störende und mässig störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sollen innerhalb der bestehenden Bauzonen im ähnlichen Rahmen wie bisher möglich sein.

4. Zentrale Sachthemen

4.1 Innere Siedlungsentwicklung

Die strategische Ausrichtung der inneren Siedlungsentwicklung ist einem separaten Plan sowie in themenbezogenen Massnahmeblättern (*vgl. Anhang II*) im Detail formuliert. Dabei ist folgende differenzierte Betrachtung nötig:

A Verdichtung in älteren Wohnquartieren und Bauen am Hang

Es handelt sich um Gebiete, die ein theoretisches Verdichtungspotenzial aufweisen, für die jedoch wegen der kleinteiligen Parzellenstruktur und der kaum aktiv zu beeinflussenden Veränderungsdynamik raumplanerische Massnahmen schwierig in konkreter Form festgelegt werden können. Dies betrifft vor allem die relativ grossflächigen Wohnzonen W2.

- In älteren Wohnquartieren mit vielfach guter Durchgrünung soll eine massvolle Verdichtung mittels baurechtlichen Anreizen initiiert werden. Bei sich abzeichnenden Veränderungsprozessen wird eine schichtweise Beplanung angestrebt, die eine gewisse bauliche und umgebungsgestalterische Identität schafft mit gemeinschaftlichen Parkierungslösungen, damit auch eine angemessene bauliche Dichte erreicht werden kann.
- An guten Aussichtslagen findet oft von alleine eine innere Verdichtung in Form von Terrassenbauten statt. Hier ist die Verdichtung in „geordnete Bahnen“ mit der gewünschten Qualität zu lenken, nach der sich die Quantität zu richten hat.

B Wohnbauformen mit hoher baulicher Dichte

In den vorhandenen Hochhausquartieren sollen die grossvolumigen Bebauungstypologien legitimiert werden und auch Neubauten in ähnlicher Dichte möglich sein. Veränderungen aller Art müssen jedoch auch immer mit einer qualitativen Aufwertung einhergehen.

C Umzonungen / Aufzonierungen

Mit diversen einwohnerrelevanten Auf- bzw. Umzonungen kann eine relativ gut fassbare innere Verdichtung herbei geführt werden, in denen mit einer Gestaltungsplanpflicht für die grösseren Areale die qualitativen und quantitativen Ziele umgesetzt werden können. Es sind dies die bisherige Grünzone Austrasse, die Spezialzone Gärtnerei im Häfelerhau sowie die Wohn- und Gewerbezone im Oederlin-Areal. Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei im Häfelerhau wurde die gartenbauliche Nutzung eingestellt. Da das Areal auf drei Seiten von Bauzonen umgeben ist, ist eine Umzonung in die Wohnzone W2 situationsgerecht. Die Umzonung bewirkt keine Ersatzbauten im Kulturland. Das Oederlin-Areal soll erst später umgezont werden, sobald die nötigen Grundlagen zur Festlegung von genügend konkreten masslichen Festlegungen vorhanden sind.

D Zentrumsplanung

Das gut funktionierende Zentrum mit den vielen publikumsorientierten Nutzungen und einer teilweisen hohen Dichte soll städtebaulich und umgebungsgestalterisch aufgewertet werden können, indem die Strassenräume, die allgemein zugänglichen Flächen und die Wegverbindungen attraktiver gestaltet und besser ins Siedlungsgefüge integriert werden.

E Ortsbild Kirchdorf, Nussbaumen, Tromsberg und Hertenstein

In den gut erhaltenen alten Dorfteilen soll weiterhin ein sorgfältiger Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und den ortstypischen Strukturen gepflegt werden.

F Erscheinungsbild Landstrasse

Trotz der hohen Verkehrsbelastung sollen gestützt auf konkretisierte Entwicklungsvorstellungen (z.B. in einem Richtkonzept) eine gestalterische Aufwertung des Strassenraumes und eine sichere Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden. Um eine situationsgerechte Reaktion auf die Lärmimmissionen zu ermöglichen, sollen auch dichtere Bauformen ermöglicht werden.

4.2 Spezialgebiete

Zentrum

Der rechtsgültige Bauzonenplan unterscheidet zwischen einer Zentrumszone sowie einer Wohn- und Gewerbezone WG3.

Die Zentrumszone umfasst den eigentlichen Zentrumsbereich nördlich der Landstrasse und westlich der Hertensteinstrasse. In der bisherigen BNO wird für die Zentrumszone bezüglich der Grundmasse auf die WG3 verwiesen, was der bestehenden, vielfach grossvolumigen Gebäudestruktur mit der hohen baulichen Dichte zu wenig Rechnung trägt. Unter diesen Voraussetzungen kann auch mit Gestaltungsplänen keine zentrumsgerechte Überbauung entstehen, da gestützt auf § 8 BauV den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise enge Grenzen gesetzt sind. Gestützt auf die bereits durchgeführte Testplanung werden deshalb die wichtigsten Grundmasse festgelegt mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht, welche die qualitativen Rahmenbedingungen sichert. Zudem werden die Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen geschaffen. Als Basis für die zu erarbeitenden (Teil)Gestaltungspläne soll ein Richtkonzept erarbeitet werden, in welchem Strassenräume, allgemein zugängliche Aussenräume und Wegverbindungen gesamtheitlich geplant werden.

Anstelle der Wohn- und Gewerbezone WG3 wird östlich der Hertensteinstrasse und südlich der Landstrasse eine neue Zentrumszone 2 geschaffen mit der Absicht, zentrumsgerechtere, eher geschlossene Baustrukturen und gemeinschaftliche Parkierungsanlagen zu erhalten.

Hochhausquartiere

Der rechtsgültige Bauzonenplan scheidet die vorhandenen Hochhausquartiere als Wohnzone W3 aus, was der bestehenden Gebäudetypologie in keiner Weise gerecht wird. Um eine zeitgerechte Siedlungserneuerung, aber auch Neubauten zu ermöglichen, wird eine neue Wohnzone W4P geschaffen.

Oederlin-Areal (*Zwischenergebnis, wird vorläufig ausgekoppelt*)

Anstelle der bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG3 mit wenig griffigen Einpassungsbestimmungen und der bestehenden Situation nicht gerecht werdenden Grundmassen soll im Hinblick auf den anstehenden Umstrukturierungsprozess eine neue Spezialzone Oederlin SOe geschaffen werden.

Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan „Oederlin-Areal“ vom 31. August 2009 sollen in der BNO die wesentlichsten Eckpfeiler festgelegt werden: Nutzungsanteile, Höhenmasse, Ausnützung Areal West. Im Teilareal Mitte werden gestützt auf das Kurzinventar der Denkmalpflege verschiedene Bauten unter Schutz gestellt. Um in der Übergangsphase eine angemessene Zwischennutzung zu ermöglichen, soll festgelegt werden, unter welchen Voraussetzungen bestehende Gebäude genutzt werden können.

Um für die zugestandene hohe bauliche Dichte die angestrebte hohe Siedlungs- und Freiraumqualität zu erreichen, muss als Basis für den erforderlichen Gestaltungsplan ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt werden.

4.3 Bedarf für Einzonungen inkl. innere Verdichtung

Das potenzielle Bevölkerungswachstum ergibt sich aus der Nutzung der noch unüberbauten Flächen und der inneren Nutzungsreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen sowie aus allfälligen Neueinzonungen. Da sich die Gemeinde kein konkretes quantitatives Wachstumsziel auferlegt hat, muss sich die anzustrebende Bauzonengrösse an den folgenden Parametern orientieren:

Quantifizierung Siedlungsentwicklung

- A Gemäss neuem Bauzonenplan sind insgesamt 9.55 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen vorhanden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

A1	Unüberbaute Bauzonen innerhalb des bisherigen Bauzonenperimeters	5.45 ha
A2	Unüberbaute Bauzonen, einwohnerrelevante Umzonungen	2.06 ha
A3	Neueinzonungen von Bauland	2.04 ha

Bei den einwohnerrelevanten Umzonungen kann eine relativ gut fassbare innere Verdichtung herbei geführt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht für die Areale Nr. 1 und 2 können die qualitativen und quantitativen Ziele umgesetzt werden. Das Areal Nr. 3 ist eine attraktive Wohnlage. Es sind dies folgende Gebiete:

Nr.	Lage	bisherige Zone	neue Zone	Fläche
A2 - 1	Austrasse Rieden	Grünzone GR	Wohnzone W2	0.48 ha
A2 - 2	Häfelderhau Nussbaumen	Spezialzone Gärtnerei / Naturschutzzone	Wohnzone W2	1.46 ha
A2 - 3	Wiesenweg Nussbaumen	Grünzone	Wohnzone W2 mit Höhenbeschränkung	0.12 ha

Nr.	Lage	bisherige Zone	neue Zone	Fläche
A3 - 5	Loo	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	0.84 ha
A3 - 6	Ried Kirchweg	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	1.20 ha

- B Innerhalb einzelner stark unternutzter oder brach liegender Areale könnte mit einer gesamtheitlichen Planung eine erhebliche innere Verdichtung erreicht werden. Es ist dies:

Nr.	Lage	bisherige Zone	neue Zone	Fläche
4	Oederlin Areal	Wohn- / Gewerbezone WG3	WG3 Oederlin, Annahme 50% Wohnanteil	2.19 ha 1.09 ha
				1.09 ha

- C Anhand der festgestellten Änderungen der Wohnungszahlen innerhalb von überbauten Flächen lässt sich von 2004 bis 2010 folgende innere Verdichtung in Anzahl Einwohner grob ermitteln:

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
+ 10	0	0	+ 70	+20	0	+20

Neueinzonungen Wohn- und Mischzonen

Bei der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Bauzonen ist zu unterscheiden zwischen Wohn- und Mischzonen, reinen Arbeitszonen sowie den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:

Bilanz Wohnen

Abschätzung Zunahme Einwohner im Planungshorizont von 15 Jahren	Einwohner
A. 9.55 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen; Annahme: 8 ha x 50 E/ha werden überbaut, Rest ist nicht verfügbar	400 Einwohner
B. Verdichtung in unternutzten / brachliegenden Arealen; Annahme Oederlin 130 Einwohner	130 Einwohner
C. Verdichtung in überbauten Bauzonen; aktuell 20 Einwohner pro Jahr, durch Initiierung innere Verdichtung 30 Einwohner pro Jahr	450 Einwohner
Total ohne Einzonungen	980 Einwohner

Gewerbebezonen

Gemäss aktuellem Stand der Erschliessung 2010 sind noch 0.8 ha unüberbaute Arbeitszonen vorhanden. Ob noch reine Arbeitszonen eingezont werden sollen, muss sich primär an den Zielen der Gemeinde orientieren. Obersiggenthal bietet sich auf Grund der Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr sowie dem Schwergewicht auf Wohnen nicht als regionaler Gewerbestandort an. In Frage kommen höchstens Einzonungen für ortsansässige, seit längerem bestehende Gewerbe oder für technologisch bedeutsame Unternehmen mit beträchtlichem Arbeitsplatzanteil.

Aktuell sind rund 1'600 Voll- und Teilzeitbeschäftigte vorhanden (vgl. Betriebszählung 2008). Ausgehend von der räumlichen Konzeption im Abschnitt 3.5 bieten sich einzig Flächen an der Landstrasse am nordwestlichen Ortseingang als zusätzliche Gewerbebezonen an. Hier besteht jedoch die Gefahr, dass die noch vorhandene Siedlungszäsur weniger erkennbar wird und sich die Eingangspforte mehr nach aussen verschiebt.

Werden solche Flächen als Bauzonen aufgenommen, so müsste die Gemeinde im Sinne einer aktiven Baulandpolitik sicherstellen, dass sich die im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen ansiedeln können und auch die gestalterischen Rahmenbedingungen in überzeugender Weise erfüllt werden.

Gestützt auf die vorgängigen Erwägungen und im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung entschied sich die Gemeinde, auf Einzonungen von Gewerbebauland zu verzichten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Zone für Freizeit und Sport

Allfällige Einzonungsflächen haben sich am konkreten Nutzungsbedarf auszurichten. Dieser besteht in Form von zusätzlichen Sportplätzen und für die Realisierung der Tagesstrukturen. Deshalb wird folgende Neueinzonung nördlich des Kirchweges im Bereich Goldiland in die Zone OEB nötig.

Nr.	Lage	bisherige Zone	neue Zone	Fläche
7	Goldiland	Landwirtschaftszone	Zone für öff. Bauten u. Anl.	1.20 ha

4.4 Infrastrukturbeiträge

Die Gemeinde Obersiggenthal zieht im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung Baugebiet in Erwägung, eine Fläche von insgesamt 3.24 ha, davon 2.04 ha Wohnzone und 1.20 ha Zone OEB / SF, einer Bauzone zuzuweisen.

Im Rahmen des Einzonungsverfahrens soll vertraglich sichergestellt werden, dass die betreffenden Flächen innert angemessener Frist zur Überbauung freigegeben werden. Zudem soll für den voraussichtlich entstehenden Planungsmehrwert ein angemessener Ausgleich erhoben werden.

Zu diesem Zweck beabsichtigt der Gemeinderat, sogenannte Infrastrukturverträge abzuschliessen. Die Verträge beinhalten voraussichtlich folgendes:

- Vereinbarung zur Bezahlung eines angemessenen Mehrwertausgleichs
- Berechnungsmodalitäten: Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten Fläche vor und nach der Einzonung. Davon abzuziehen sind die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (Erschliessung, gemäss BNO vorgeschriebene Gestaltungsplanung, notwendige Landumlegung). Vom so errechneten Mehrwert sind 25% geschuldet.
- Höhe und Zeitpunkt der Ausgleichszahlung:
 - . Frühestens beim Eintritt der Rechtskraft der Einzonung oder innert 30 Tagen nach einem Verkauf der eingezonten Fläche
 - . spätestens jedoch 4 Jahre ab Rechtskraft der Einzonung

- Verpflichtung, dass auf den ausgleichspflichtigen Flächen mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen wird, wenn die Zahlung geleistet worden ist. Der Gemeinderat ist im Vertrag zu ermächtigen, diese Verpflichtung nach Rechtskraft der Einzonung mittels Verfügung bzw. Nutzungsbeschränkung gemäss § 163 Abs. 1 lit. a bzw. c BauG im Grundbuch anmerken zu lassen.
- Hinweis, dass Vereinbarung dahin fällt, wenn die Einzonung nicht definitiv rechtskräftig wird.

Damit die Absichten des Gemeinderates im Detail erläutert werden können und die Bereitschaft bei einer allfälligen Einzonung der betreffenden Grundstücke unter den erwähnten Voraussetzungen in Erfahrung bringen zu können, werden die betroffenen Grundeigentümer im Laufe des Planungsverfahrens zu einer Besprechung eingeladen. Die Ausarbeitung der eigentlichen Vertragsentwürfe erfolgt unmittelbar danach, sodass sie noch vor der öffentlichen Auflage unterzeichnet werden können.

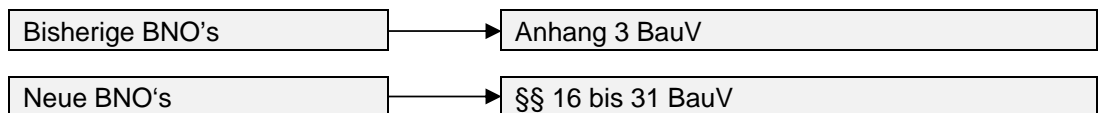
Um allenfalls den Mehrwertausgleich auch verfügen zu können und damit die Rechtsgleichheit unter den von Einzonungen profitierenden Grundeigentümern wahren zu können, wird in der BNO eine Grundlage aufgenommen.

4.5 Harmonisierung des Baurechts (gemäss interkantonalen Vereinbarung)

Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Wie im bisherigen Aargauischen Recht werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

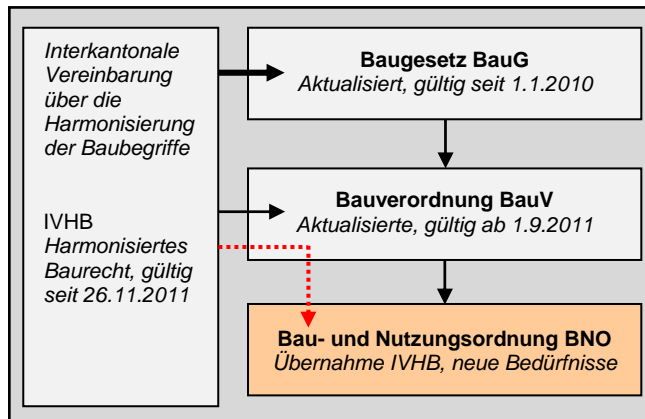
Bisherige und neue BNO's, Grundlagen in BauV



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnutzungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 BauV.

Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile



- > Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- > Kantonsspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- - - - -> Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

Übersicht der wichtigsten materiellen Änderungen bzw. der präzisierten IVHB-Regelungen

Anstelle der Gebäudehöhe gilt neu die Fassadenhöhe: Gegenüber der IVHB ist eine Präzisierung der Messweise nötig, damit die bisherigen Masse der Gebäudehöhe ohne materielle Änderungen übernommen werden können.

- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% ist.

Anstelle der Firsthöhe gilt neu die Gesamthöhe: Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 1 m höherer First möglich. In der Beratung wurde entschieden, die Masse der Firsthöhe zu übernehmen, da die so ermöglichten Höhen noch vertretbar sind.

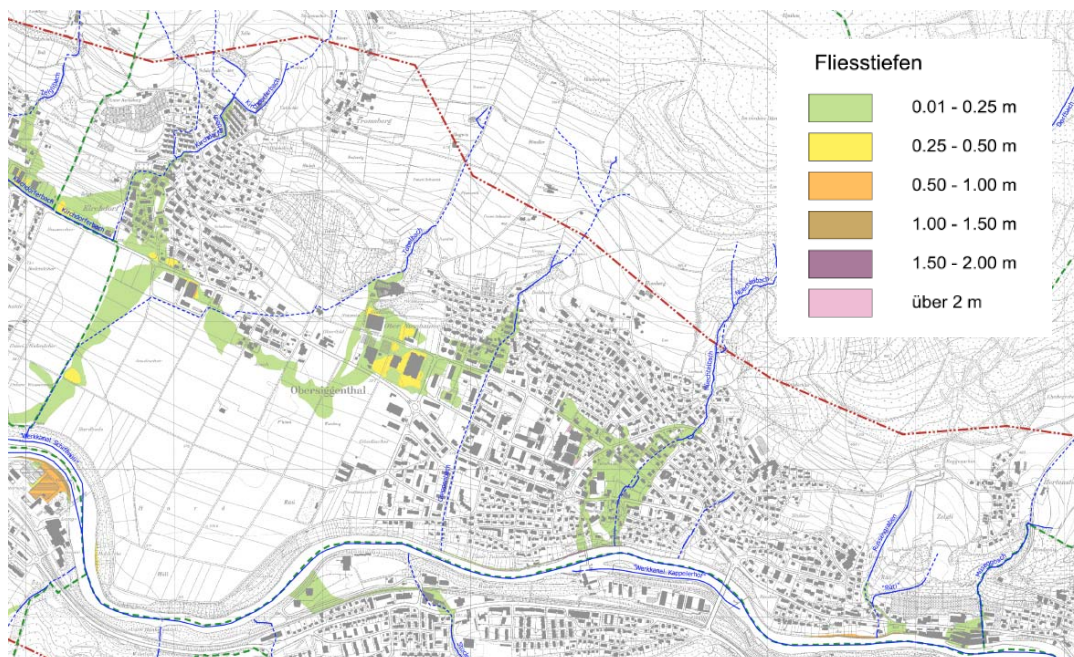
Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

Die Grünflächenziffer in der Gewerbezone wurde wegen der geänderten restriktiveren Anrechenbarkeit von 0.2 auf 0.15 festgesetzt.

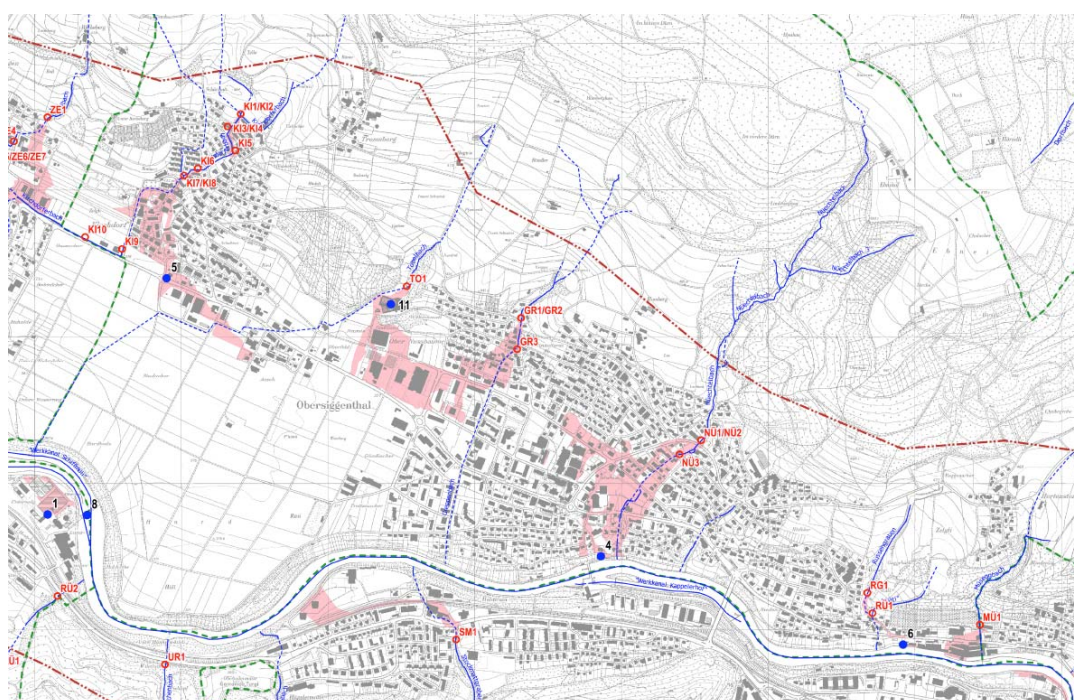
4.6 Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal

Die fertig gestellte Gefahrenkarte Hochwasser für das Untersuchungsgebiet der Limmattal stammt vom Oktober 2010. Gestützt auf diese Grundlage müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden werden. Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ100). Die Fliesstiefen betragen bis auf einzelne kleinere Flächen höchstens 50 cm. Gestützt auf die kantonale Praxis wird die Hochwassergefahrenzone 1 ausgeschieden. Diejenigen Gebiete ausserhalb der aus-

gewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan mit einer Restgefährdung bezeichnet. In der Bau- und Nutzungsordnung werden die zugehörigen Bestimmungen zur Hochwassergefahrenzone sowie zu den Flächen mit Restgefährdung formuliert.



Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal, Fliesstiefenkarte HQ100



Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal, Schutzdefizitkarte

In der Gefahrenkarte Limmattal werden gemäss technischem Bericht verschiedene bauliche Massnahmen am Müseggbach, Russengraben, Nüechtelbach, Greppebach, Tobelbach und Kirchdorferbach vorgeschlagen. Es handelt sich dabei nicht um Projekte, sondern lediglich um erste Ideen und Vorschläge, die vor einer Realisierung im Detail projektiert werden müssen. Bis solche Massnahmen realisiert sind, müssen die Hochwassergefahrenzonen im Bauzonenplan aufgenommen werden. Am Müseggbach wurde mit baulichen Massnahmen eine Verbesserung der Hochwassersituation erzielt. Deshalb kann hier auf die Hochwassergefahrenzone verzichtet werden.

5. Nutzungsplanung

5.1 Aufbau der Nutzungsplanung Baugebiet / Anpassung Kulturlandplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau- und Schutzinteressen. Ausgelöst durch verschiedene Anpassungen am Bauzonenrand gegenüber dem Kulturland sowie der auf verschiedene Pläne und Teiländerungen verteilten Nutzungsplanung Kulturland wird die gesamte Nutzungsplanung Kulturland formell in einem neuen und aktualisieren Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan zusammengefasst. In der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO wird auch der Kulturlandteil formell integriert, damit neu das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht übersichtlich aus einem Dokument besteht.

Der Bauzonenplan deckt das ganze Baugebiet ab inklusive der Schutzobjekte und der Umweltbelange. Damit besteht eine klare örtliche Abgrenzung für eine spätere, materielle Überarbeitung der Nutzungsplanung Kulturland.

Beide Bereiche der Nutzungsplanung, die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, sind grundeigentümergebunden und unterliegen dem gleichen rechtlichen Verfahren. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan basieren neu auf der **digitalen Plangrundlage der amtlichen Vermessung** und müssen deshalb gesamthaft neu aufgelegt werden. Die Nutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und muss zur Inkraftsetzung das im kantonalen Baugesetz vorgegebene öffentlich-rechtliche Verfahren durchlaufen.

5.2 Inhalte Bauzonenplan sowie Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan

Allgemeines zum Bauzonenplan

Im Bauzonenplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen gemäss Art. 15 RPG
- Überlagerte Schutzzonen (Hochwassergefahrenzone inkl. Restgefährdung)
- Überlagerte Schutzobjekte (Gebäude mit Substanzschutz, Gartenanlage, Hecken, Einzelbäume, Felsenkeller, Brunnen, Wegkreuze)
- Überlagerte Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht
- Empfindlichkeitsstufen III infolge Lärmvorbelastung und Nutzung in Zonen OEB/SF.

Die Bauzonen stellen die Grundnutzungen dar. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Im **Orientierungsinhalt** sind die zusätzlich nötigen Angaben dargestellt, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem andern Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch Gewässerschutzgesetzgebung geschützt, Basis Bachkataster der kant. Abt. Landschaft und Gewässer)
- Grundwasserschutzzonen (eidg. Gewässerschutzgesetz, entsprechende Schutzverfügungen der Gemeinde)
- Fruchtfolgeflächen (Darstellung gemäss Richtplan L3.1 /2.3).
- Archäologische Fundstellen (Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern)
- Denkmalschutzobjekte (durch Denkmalschutzdekret definiert: Kath. Pfarrhaus und Pfarrkirche sowie, Zehntenscheune in Kirchdorf, Metzgerlihaus in Nussbaumen)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt).

Allgemeines zur Nutzungsplanung Kulturland

In der Nutzungsplanung Kulturland bleiben die Inhalte des rechtskräftigen Kulturlandplanes sowie des Natur- und Heimatschutzplanes materiell weitgehend unverändert. Einzig entlang des Limmatufers wird eine neue Spezialzone Limmatufer nach Art. 18 RPG sowie eine überlagerte Gewässerrumzone geschaffen. Zudem wird die Zonierung in denjenigen Bereichen angepasst, wo sich die Bauzonengrenze verändert.

Bauzoneregime / wichtigste Änderungen im Bauzonenplan

Die bestehenden Bauzonentypen werden grösstenteils belassen und entsprechend den neuen Entwicklungszielen lediglich in einzelnen Punkten angepasst:

- Neue Zentrumszone ZZ2 beim Knoten Landstrasse / Hertensteinstrasse, um das eigentliche Ortszentrum über diese Strasse hinweg besser erkennbar machen zu können.
- Zusammenfassung der bisherigen Dorfkern-Schutzzone und Dorfbild-Schutzzone zur neuen Dorfzone DZ. Die bisherige Dorfkern-Schutzzone in Kirchdorf war sehr restriktiv formuliert und enthielt für alle das Ortsbild mitbestimmenden Bauten eine Erhaltungspflicht. Da sehr viele Einzelbauten unter Schutz sind, ist diese Absicht in konkreterer Form bereits gesichert.
- Neue Wohnzone W4P im Bereich der Hochhausquartiere Kirchweg / Landschreiber und Kornweg, um bewusst verdichtete Wohnbauformen mit hoher Qualität der Bauten und der Aussenräume zu legitimieren bzw. zu ermöglichen. Zudem werden die Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Bauten zur Erreichung eines zeitgemässeren Wohnkomforts verdeutlicht.
- Die bisherige Zone Sport und Freizeit SF, welche der Realisierung von Hochbauten enge Grenzen setzt und bisher lediglich auf die Gartennutzungen im Gebiet Rüti bezogen war, wird in weitere Siedlungsrandbereiche ausgedehnt, um so die ortsbauliche Zäsur zwischen Kirchdorf und Nussbaumen sichtbar erhalten zu können.
- Anstelle der Wohn- und Gewerbezone WG3 im Oederlin-Areal ist vorgesehen, eine neue Spezialzone Oederlin SOe zu schaffen, welche auf den anstehenden Planungs- und späteren Umstrukturierungsprozess ausgerichtet ist. Da die Arealentwicklung jedoch noch nicht soweit ist und entsprechend noch zu wenig konkrete Grundmasse in die BNO aufgenommen werden können, wird vorläufig die bisherige WG3 belassen. Zu gegebener Zeit muss entschieden werden, ob für das Oederlin Areal eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt werden soll oder ob eine Integration in diese Gesamtrevision möglich ist.
- Die teilweise grossflächig ausgeschiedenen Grünzonen in der Verlängerung der Austrasse und die Spezialzone Gärtnerei im Häfelelhau werden in Wohnzonen W2 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont, um innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen eine einwohnerrelevante Entwicklung herbeiführen zu können.
- Aufzonungen von 2-geschossigen in 3-geschossige Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbezone werden an der Fliederstrasse sowie beim Brückenkopf Ost vorgenommen, um eine innere Verdichtung zu ermöglichen.
- Für diverse grössere zusammenhängende Flächen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um so eine gesamtheitlich optimierte Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung sichern zu können.
- Auf die Umgebungsschutzzone um die alten Dorfteile Kirchdorf, Tromsberg und Obernussbaumen wird verzichtet, da ihre zu allgemein gehaltene Formulierung die beabsichtigte Wirkung nicht erzielt hat.

Schützenswerte Bauten

Die Gebäude mit Substanzschutz werden gemäss den im Kurzinventar der Denkmalpflege enthaltenen Bauten ergänzt, soweit es sich nicht um neuere Objekte handelt.

Hochwassersicherheit

Gestützt auf die Schutzdefizitkarte und die Fliesstiefenkarte gemäss Gefahrenkarte Limmattal werden die Hochwassergefahrenzonen und die Restgefährdungen im Bauzonenplan aufgenommen.

5.3 Abgrenzung Baugebiet / Kulturland sowie Neueinzonungen

Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den neuen rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Daraus ergaben sich diverse kleinere Anpassungen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan. Der Bauzonenperimeter wurde gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich an bestehende Parzellengrenzen angepasst. Wo dies nicht möglich war, wurde die Zonengrenze vermasst oder an Bodenbedeckungslinien angepasst, um eine nachvollziehbare Abgrenzung zu erhalten.

In denjenigen Bereichen, wo keine Parzelle die Grenze gegenüber dem Kulturland bildet, gilt neu für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand (bisher zonengemässer Grenzabstand). Die Strassen entlang des Bauzonenrandes wurden in denjenigen Fällen der Bauzonen zugewiesen, wo sie zur Erschliessung des Baugebietes dienen.

Neueinzonungen / Vorgaben Richtplan

Das rechtskräftige Siedlungsgebiet der Gemeinde Obersiggenthal ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die vorgesehenen Einzonungen umfassen total 4.22 ha (vgl. Tabelle unten). Sie erfordern unter den Voraussetzungen des neuen kantonalen Richtplanes *eine Anpassung*, weil die für Obersiggenthal massgebenden Grenzwerte überschritten werden (Richtplanabschnitt S 1.2, Beschluss 1.4):

1.4a: Neueinzonung von höchstens 1 ha pro Areal, insgesamt pro 10 Jahre weniger als 3.0 ha oder von weniger als 3 % des Baugebietes

Nr.	Lage	bisherige Zone	neue Zone	Fläche
5	Höhenweg	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	0.84 ha
6	Kirchweg	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	1.20 ha
7	Goldiland	Landwirtschaftszone	Zone f. öff. Bauten u. Anl. OEB	1.20 ha
				3.24 ha

Bauzonengrösse, Einzonungen (Art. 15 RPG, § 4 Abs. 1a BauV)

Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
Zentrumszone ZZ1	3.21 ha	0.00 ha	3.21 ha
Zentrumszone ZZ2	1.77 ha	0.05 ha	1.82 ha
Dorfzone DZ	8.80 ha	0.21 ha	9.01 ha
Wohnzone W4P	10.69 ha	0.31 ha	11.00 ha
Wohnzone W3	9.57 ha	0.20 ha	9.77 ha
Wohnzone W2	67.70 ha	7.37 ha	75.07 ha
Wohn- und Gewerbezone WG3	14.40 ha	0.51 ha	14.91 ha
Wohn- und Gewerbezone WG3 Oederlin	2.19 ha	0.00 ha	2.19 ha
Wohn- und Gewerbezone WG2	7.03 ha	0.90 ha	7.93 ha
Gewerbezone G	3.06 ha	0.89 ha	3.95 ha
Spezialzone Gärtnerei SG	1.87 ha	0.00 ha	1.87 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen OEB	16.69 ha	3.05 ha	19.74 ha
Zone für Sport und Freizeit SF	6.57 ha	0.00 ha	6.57 ha
Grünzone GR	1.79 ha	0.00 ha	1.79 ha
Total	155.34 ha	13.49 ha	168.83 ha

Auf Grund der weiterhin grossen Nachfrage nach Wohnraum werden die ausgewiesenen Bauzonenreserven der Wohn- und Mischzonen von insgesamt **9.55 ha** (inkl. Einzonungsflächen) benötigt, um im Planungshorizont von 15 Jahren die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu erreichen. Insbesondere muss wegen der vielen kleinen Flächenreserven davon ausgegangen werden, dass ein Teil im Planungshorizont nicht zur Verfügung steht.

Die aktuelle Siedlungsdichte von Obersiggenthal ist mit rund 68 Einwohnern pro Hektare relativ hoch. Für die unüberbauten Flächen ist wegen der vielen Kleinparzellen und der teilweise ungünstigen Wohnlagen eher von einer etwas geringeren Dichte von ca. 50 E / ha auszugehen. Auch dürfte ein Teil dieser Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Gestützt auf die Abschätzung der Einwohnerzunahme (siehe Seite 20) dürften rund 980 zusätzliche Einwohner im Planungshorizont von 15 Jahren innerhalb der vorgesehenen Bauzonen Platz finden. Ausgehend von der aktuellen Einwohnerzahl von rund 8'350 Einwohner entspräche dies einer Zunahme von 12%.

Die errechnete Einwohnerkapazität zeigt, dass das kantonal prognostizierte Bevölkerungswachstum von 16% mit den erwähnten Ein- und Aufzonungen sowie den errechneten Verdichtungspotenzial nicht erreicht wird.

In weiten Teilen der überbauten Bauzonen, vor allem in den grossflächigen Einfamilienhausquartieren, dürfte eine Siedlungsentwicklung nach innen nur sehr langsam stattfinden. Am ehesten lässt sich in den Hangbereichen eine innere Siedlungsentwicklung feststellen, wo vermehrt Terrassenhäuser anstelle von Einfamilienhäusern realisiert werden. Die Gemeinde unternimmt im übrigen mit den vorgesehenen Ein- und Aufzonungen sowie der aufskizzierten Strategie der inneren Siedlungsentwicklung das Mögliche, um in Zukunft ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum erzielen zu können.

Die Abklärungen bezüglich der vorhandenen Infrastrukturen zeigen, dass die Gemeinde Obersiggenthal die ermöglichte Einwohnerzahl ohne Weiteres aufnehmen kann, ohne dass zusätzliche Infrastrukturen bereitgestellt werden müssen: Die Kapazitäten für Werkleitungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser sind vorhanden. Die Einzonung Loo betrifft vor allem Feinerschliessungen, welche zu Lasten der privaten Grundeigentümer gehen. Für die Einzonung Ried / Kirchweg ist zu prüfen, ob die bestehenden Zufahrten genügen oder ob ein massvoller Ausbau nötig ist. Im übrigen handelt es sich auch hier um Feinerschliessungen. Die Gemeinde beabsichtigt zudem, von den Grundeigentümern der betroffenen Einzonungsflächen einen Mehrwertausgleich zu erheben, um einerseits die entstehende Planungsvorteile auszugleichen und um andererseits die Baulandhortung zu verhindern.

Die äusserst gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die vorhandene Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr bieten gute Voraussetzungen, damit sich die Gemeinde im angestrebten Rahmen entwickeln kann. Die angestrebte Grösse ist aber auch so, dass von einem massvollen Wachstum gesprochen werden kann.

Regionale Abstimmung (§ 11 BauG)

Das gesamte Dossier dieser Revision der Nutzungsplanung wurde im Juni 2012 Baden Regio zur Stellungnahme unterbreitet, wodurch die regionale Abstimmung sicher gestellt werden konnte. Am 24. Januar 2013 wurde die nötige regionale Begründung für die Einzonungsgebiete Kirchweg (Nr. 8) und Goldiland (Nr. 9) im Vorstand von Baden Region verabschiedet.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 4 Abs. 2 BauV)

Auf regionaler und kantonaler Stufe wurde bereits sehr umfassende und gesamtheitliche Verkehrsplanungen erarbeitet, die das übergeordnete Verkehrsnetz betreffen (vgl. Hinweise im Abschnitt 3.1), aus dem diverse Massnahmen hervorgingen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den vorgesehenen Einzonungen kann auf Grund der zulässigen Nutzungen gemäss neuer BNO und im Verhältnis zum durchschnittlichen täglichen Verkehr als gering bezeichnet werden. Entsprechend vermag das übergeordnete Strassennetz den Verkehr der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Bauzonen aufzunehmen.

Die Einzonungsfläche Loo kann über das bestehende Strassennetz erschlossen werden.

Für die Einzonungen am Kirchweg kann die Erschliessung über den Erlenweg auf kurzem Weg an die Landstrasse erfolgen. Auch besteht in nächster Nähe eine Bushaltestelle, so dass das Gebiet verkehrlich gut angebunden werden kann.

Gemäss neuer BNO sollen sich publikums- und verkehrsintensive Nutzungen primär im Zentrum ansiedeln. In der Gewerbezone werden solche Nutzungen stark eingeschränkt.

Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 4 Abs. 1 BauV)

Die Gemeinde hat es bei den vorgesehenen Neueinzonungen in der Hand, die Verfügbarkeit der Bauzonenreserven sicherzustellen und gesamthaft wesentlich zu verbessern. Die Verfügbarkeit soll auf vertraglicher Basis sichergestellt werden. Zu diesem Zweck soll mit den Grundeigentümern Kontakt aufgenommen werden. Zudem werden von Seiten der Gemeinde soweit möglich Erschliessungs- und Gestaltungsplanungen lanciert, um die vorhandenen Reserven möglichst bald überbauen zu können. Insgesamt werden damit wichtige Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung getroffen.

Im der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO werden verschiedene Bestimmungen, aufgenommen, welche eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sicherstellen sollen:

- qualitative Ziele der gestaltungsplanpflichtigen Areale (§ 4, § 11 Abs. 6, § 14 Abs. 5)
- rechtliche Grundlage, um ab einer gewissen baulichen Dichte einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen zu können (§ 5)
- für terrassierte Bauten sorgfältige Einpassung verlangt (§ 11 Abs. 3)
- gesetzliche Grundlage für Richtlinie Bauen am Hang (§ 11 Abs. 4)
- gestützt auf ein parzellenübergreifendes Bbauungskonzept Unterschreitung Grenzabstände entlang von Strassen in der Zone WG, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen oder wegen der Lärmimmissionen erwünscht ist (§ 13)
- Zentrumszonen 1 und 2 mit erhöhten Einpassungsbestimmungen, dem Ausschluss von Gebäudetypologien mit niedriger Dichte, Pflicht für zusammengefasste Parkierungslösungen (§ 14)
- später vorgesehen; neue Spezialzone Oederlin mit primär auf hohe Siedlungs- und Freiraumqualität ausgerichteten Zonenbestimmungen (§ 15)
- Dorfzone mit erhöhten Einpassungsbestimmungen und der nötigen Flexibilität, um zeitgemässe Entwicklung unter qualitativen Vorgaben zuzulassen (§ 17)
- in Gewerbezone zum Kulturland hin ortsbaulich klare Abschlüsse mit einer Bepflanzung von mehrheitlich standortheimischen Bäumen und Sträuchern (§ 16 Abs. 4)
- qualitätssichernde Anordnung und Gestaltung von Abstellplätzen (§ 62)
- breitere Möglichkeiten zum Beizug von Fachleuten, um die qualitativen Anforderungen zu beurteilen (§ 65)
- sorgfältige Gestaltung der Dächer, der Siedlungsränder, an exponierten Lagen sowie entlang von Strassen (§ 66, § 67)
- präzisierete Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen sowie der Gestaltung (§ 69).

In Bezug auf die quantitative Siedlungsentwicklung wurden in der BNO verschiedene Anreize zur inneren Verdichtung sowie Massnahmen zur massvolleren Verdichtung geschaffen:

§§	Thema	Massnahme
4	Höhere Bauten	- Grundlage, um mit Gestaltungsplan mehr als ein Vollgeschoss von Regelbauweise abweichen zu können (Zentrumszone ZZ1, Wohnzone W4P und Zone WG3 zwischen Schulstrasse und General-Guisan-Strasse).
5	Wettbewerb	- Bei einer Fassadenhöhe von mehr als 13 m oder ab einer Ausnützungsziffer von 0.7 kann ein Wettbewerb oder Studienauftrag verlangt werden.
8	Verdichtung / Siedlungserneuerung	- Gemeinderat initiiert und fördert die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere. Er erlässt Richtlinien zur Konkretisierung der Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung und regelt die Beiträge in einem Reglement.
10	Grundmasse	- Verzicht auf Vollgeschosszahl, Höhen nur noch über Fassaden- und Gesamthöhe definiert, somit grösserer Projektierungsspielraum innerhalb des vorgegebenen äusseren Volumens. - In Wohn- und Gewerbebezonen nur noch eine AZ, nämlich die bisher höhere, um so eine geschlossener Baustruktur entlang von stark befahrenen Strassen zu ermöglichen. - Verzicht auf Gebäudelänge, gebührender Abstand zu Nachbargrundstücken über Mehrlängenzuschlag gesichert. - Masse in Zentrumszonen ZZ, Wohnzone W4P und Dorfzone DZ aufgenommen, um genügende Rechtssicherheit zu erreichen.
10 / 11 / 53	Terrassenbauten	- Verzicht auf Kumulierung des Ausnützungszuschlag von 0.1 für die Regelbauweise und Arealüberbauung. - Vorgaben zur Einpassung ins Gelände und zur Bepflanzung. - Gesetzliche Grundlage für Richtlinie für das Bauen am Hang.
44	Ausnützungsbonus	- Für unbeheizte Wintergärten 10%, höchstens aber 16 m ² pro Wohneinheit. - Bei teilweiser Überbauung oder Unternutzung Nachweis erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemäss AZ erreicht werden kann.
53	Arealüberbauung	- Minimale Landfläche neu 2'000 m ² anstelle von 3'000 m ² - Ausnützungsbonus weiterhin 0.1, keine Kumulierung bei terrassierten Bauten

5.4 Bau- und Nutzungsordnung BNO

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Obersiggenthal basiert bereits auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht musste somit die BNO nicht grundsätzlich überarbeitet werden, sondern vor allem in folgenden grundlegenden Aspekten überarbeitet und angepasst werden:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- aktualisierte Muster Bau- und Nutzungsordnung
- Integration Natur- und Heimatschutzordnung NHO sowie Nutzungsordnung Kulturland NO.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten:

§§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsatz, Präambel	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen als Planungsphilosophie aufgenommen - Grundsätzliche Rücksichtnahme auf prägende Elemente und Merkmale - Hinweis auf möglichst frühzeitige fachliche Unterstützung durch Gemeinde - Integration Planungsgrundsätze NHO und NO
4	Sondernutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Abweichend von der kantonalen BauV rechtliche Grundlage geschaffen, um mit Gestaltungsplan in Zonen ZZ1, W4P und in Zone WG3 zwischen Schulstrasse und General-Guisan-Strasse mehr als ein Vollgeschoss von Regelbauweise abweichen zu können
5	Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Grundlage, um bei erhöhten baulichen Dichten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen zu können - Kriterien für die Gewährung der erhöhten Masse (einwandfreie Einpassung, sorgfältige Gestaltung) inklusive Schattenwurf
6	Mehrwertausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - neue Bestimmungen aufgenommen, um bei Neueinzonungen und Aufzonungen einen Mehrwertausgleich von 25% verlangen zu können und somit vor allem die Rechtsgleichheit zu wahren
7	Komm. Richtpläne	<ul style="list-style-type: none"> - zusammengefasste Formulierung
8	Verdichtung und Siedlungserneuerung	<ul style="list-style-type: none"> - aktive Unterstützung durch Gemeinderat formuliert gestützt auf die strategische Ausrichtung gemäss Abschnitt 4.1 bzw. Anhang II - gesetzliche Grundlage für Richtlinien zur Konkretisierung der Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung
9	Inventare, Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Inhalt und Zweck der Inventare und Grundlagenpläne präzisiert - Pflicht zum Beizug bei Bauvorhaben
10	Bauzonen <i>Grundmasse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung der Vollgeschosszahl (Höhe an Fassaden ist über Fassadenhöhe genügend definiert), dafür in § 48 Formulierungen zu den Abgrabungen aufgenommen (da im kantonalen Recht nur auf Geschosse bezogen) - Fassadenhöhe nach den Vorgaben des harmonisierten Baurechts präzisiert, so dass sich gegenüber der heutigen Gebäudehöhen nur geringe materielle Änderungen ergeben - Gesamthöhe nach harmonisiertem Recht anstelle der Firsthöhe eingeführt. Masse übernommen, so dass sich weitgehend keine materielle Änderungen ergeben. Ausser bei Wohnzonen an Hanglagen, wo mit der Beibehaltung der Masse ein rund 0.5 m bis max. 1 m höherer First möglich werden kann. Ist im örtlichen Kontext und anhand der gewählten Masse aber vertretbar. - In Zentrumszonen konkrete Masse (AZ, Höhen, kleiner Grenzabstand) aufgenommen, um rechtlich genügende Bestimmtheit zu erlangen - In der Dorfzone Fassaden- und Gesamthöhe sowie Grenzabstand neu eingeführt, um den Projektierenden bei Neubauten konkrete Anhaltspunkte in Form von Richtmassen zu geben.

§§	Thema	Erläuterungen
10	Bauzonen <i>Grundmasse</i>	- Gebäudelänge aufgehoben, da Bauweise über alle anderen Grundmasse inklusive Mehrlängenzuschlag und die qualitativen Anforderungen genügend definiert ist
11	Wohnzonen W2 / W3	- zulässige Nutzungen in Zonenbestimmungen aufgenommen, inkl. Dienstleistungen - in W3 freistehende EFH und DEFH nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. MFH oder ähnliche dichte Wohnbauformen realisierbar sind (innere Verdichtung „ankurbeln“) - für terrassierte Bauten Einpassungsbestimmungen formuliert - Höhenbeschränkung für Einzonung am Wiesenweg - Gestaltungsplanpflicht für Einzonungen und Aufzonungen sowie für grössere unüberbaute Fläche am Höhenweg - Erfordernis eines Verkehrsgutachtens, um Nachweis über ausreichende arealexterne Zu- und Wegfahrten auszuweisen - ökologischer Ersatz für Aufhebung Schutzzone Hausebuck entlang des Waldrandes im gestaltungsplanpflichtigen Areal Häfelerhau
12	Wohnzone W4P	- Neu geschaffene Zone für verdichtete Wohnbauformen mit dementsprechend höheren Grundmassen, um qualitative Entwicklung von Neubauten und Umbauten wie auch für die Umgebungsgestaltung formulieren zu können
13	Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	- Beschränkung der Verkaufsnutzung auf 500 m ² pro Gebäude, damit keine unerwünschte Konkurrenz zum gut funktionierendem Zentrum entsteht - freistehende EFH und DEFH nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. MFH oder ähnliche dichte Wohnbauformen realisierbar sind, um innere Verdichtung „anzukurbeln“ - Möglichkeit zur Unterschreitung der Grenzabstände entlang von Strassen, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen oder wegen der Lärmimmissionen erwünscht ist
14	Zentrumszone ZZ1 / ZZ2	- Zweck neu formuliert, in dem die Erhaltung und auch eine qualitative Entwicklung mit attraktiver Nutzungsmischung angestrebt wird - zulässige Nutzungen mit gewünschtem breiten Spektrum umschrieben und Betriebe mit hohem Mass an quartierfremdem Verkehr ausdrücklich zugelassen (in Abweichung zur Definition „mässig störendes Gewerbe“, Unterstützung Zentrumsentwicklung) - Gestützt auf den kantonalen Richtplanbeschluss vom 22. Juni 2010 Verkaufsgeschäfte mit mehr als 3'000 m ² über den Begriff Läden ausdrücklich als zonenkonform bezeichnet - Qualitative und quantitative Kriterien für Umbauten aufgenommen, so dass für diese kein Gestaltungsplan nötig ist - Gestaltungsplanpflicht für ZZ1 mit qualitativen Zielen und Pflicht für unterirdische Parkierung mit Ausnahme einzelner Besucherparkplätze - Gestaltungsplanpflicht für ZZ2 gemäss Teiländerung Bauzonenplan „Sternen“ aus dem Jahre 2007 - In ZZ2 Möglichkeit zur Unterschreitung der Grenzabstände entlang von Strassen, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen oder wegen der Lärmimmissionen erwünscht ist
15	WG3 Oederlin <i>später Spezialzone Oederlin SOe</i>	- Bisherige WG3 ohne Änderungen in § 15 BNO integriert, soll später durch Spezialzone Oederlin ersetzt werden Spätere Spezialzone Oederlin SOe mit folgenden Inhalten - Neue Zone mit den wesentlichsten quantitativen und qualitativen Eckpfeilern - zulässige Nutzungen mit gewünschtem breite Spektrum - Ermöglichung von Umbauten, so dass kein Gestaltungsplan nötig ist, wenn sie mit dem Entwicklungsrichtplan vereinbar sind - Pflicht zur Durchführung Wettbewerb oder Studienauftrag sowie zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes

§§	Thema	Erläuterungen
16	Gewerbezone	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Verkaufsnutzung auf 500 m² pro Gebäude zur Vermeidung unerwünschter Konkurrenz zum Zentrum - nicht zugelassen sind flächenintensive Nutzungen ohne angemessenen Arbeitsplatzanteil - Zulassung von Wohnnutzungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal, damit die Zone primär für das Gewerbe genutzt werden kann - Einpassungsbestimmung gegenüber dem optisch von weit her einsehbaren Kulturland aufgenommen
17	Dorfzone DZ	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Zone ergänzt; u.a. mehr in Richtung sorgfältige, zeitgemässe Entwicklung, Beschrieb der typischen Elemente - zulässige Nutzungen neu aufgenommen - Kriterien für Um- und Ausbau sowie Neuerstellung von bestehenden, für das Ortsbild wichtigen Bauten minimal ergänzt - Kriterien für Neu- und Ergänzungsbauten, die sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden müssen - Kriterien für Dächer und Dachaufbauten, die zugelassen werden können, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind - Gestützt auf Handlungsspielraum in BauV Bewilligungspflicht auf Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen ausgedehnt - Regelung für Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen - Gesetzliche Grundlage für Richtlinien, welche das Bauen in der Dorfzone konkretisieren sollen
19	Zone für Sport und Freizeit SF	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsspektrum für bauliche Anlagen leicht ausgedehnt, um Trainingsplätze mit beschränkten Hochbauten zu ermöglichen
20	Grünzone GR	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Zone neu aufgenommen sowie mögliche bauliche Anlagen präzisiert
21	Spezialzone Gärtnerei SG	<ul style="list-style-type: none"> - Bisherige Bestimmung beibehalten - Verkaufsnutzungen dürfen im Umfang der bewilligten Flächen neu angelegt werden, soweit sie einen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben.
22- 42	NHO / NO	<ul style="list-style-type: none"> - Natur- und Heimatschutzordnung sowie Nutzungsordnung Kulturland integriert, minimale Anpassungen an M-BNO - Neue Gewässerraumzone gestützt auf eidgenössische Gewässerschutzverordnung (Pendenz: Vermassung im Bauzoneplan), überlagernd zur Spezialzone Limmataufer
31	Hochwassergefah- renzonen	<ul style="list-style-type: none"> - neue Bestimmung als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal
41	Gebäude mit Sub- stanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüber kant. M-BNO und Zonenbestimmung Baubewilligungspflicht auf bauliche Änderung im Innern ausgedehnt - Gemeinderat erhält gesetzliche Grundlage für Bewilligung baulicher Veränderung oder ausnahmsweisen Abbruch, wenn sich Erhaltung der wesentlichen Grundzüge als unzumutbar erweist
43	Spezialzone Limmataufer SL	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck: gesamthaft koordinierte Nutzung unter Berücksichtigung der landschaftsgestalterischen und ökologischen Anforderungen - Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben aufgenommen - Gesetzliche Grundlage für Richtlinie zur Konkretisierung der Nutzungen sowie für bewilligungsfähige Bauten und Anlagen
44	Ausnutzungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Neu Möglichkeit zur Nichtanrechnung von Wintergärten sowie von verglasten Balkonen und Sitzplätzen aufgenommen - Neu ist bei teilweiser Überbauung oder Unternutzung Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonen-gemässe AZ erreicht werden kann
45	Grünflächenziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Gestalterische und ökologische Anforderungen zur Anlegung der geforderten Grünflächen
47	Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche - Nichtanrechnung von Ausstellungsflächen als Anteile von Hauptnutzflächen mit Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben

§§	Thema	Erläuterungen
48	Abgrabungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung präzisiert und ergänzt, da Vollgeschosszahl aufgehoben und sich Abgrabungen gemäss kant. Recht nur auf Geschosse beziehen - Lockerung gegenüber Drittelsregel, indem Abgrabungen auf einer Fassade 6 m betragen dürfen
49	Grenzabstand zum Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> - Abstand gegenüber dem Kulturland auf kleinen Grenzabstand bezogen
50	Grenz- und Gebäudeabstände	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungspflicht für Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen, damit Gemeinderat Einfluss auf bauliche Struktur nehmen kann - Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können
52	Strassenabstand	<ul style="list-style-type: none"> - gestützt auf aktualisierten § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln
53	Arealüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung Fassaden- und Gesamthöhe um 3 m gegenüber dem zulässigen Mass der Einzelbauweise ermöglicht, um bauliche Dichte auf mehr Geschosse verteilen zu können und um Platz für den Aussenraum zu erhalten - Kein zusätzlicher Bonus für terrassierte Bauten bei Arealüberbauungen
60	Velos, Kinderwagen	<ul style="list-style-type: none"> - neu müssen 50% der Pflichtveloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage platziert sein
61	Spielflächen	<ul style="list-style-type: none"> - neben eigentlichen Spielflächen können auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen an die 10% angerechnet werden.
62	Anordnung Abstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze sind so zu gestalten, dass gute Freiraumqualität entsteht - Begrünung von Parkfeldern in der Regel mit Hecken und dgl. - zur Sicherstellung der Aussenraumqualität kann ab 10 Parkplätzen verlangt werden, dass bis zwei Drittel unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind
64	Ortsbildgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Kriterien für die Beurteilung der Einpassung aufgenommen
65	Beizug Fachleute	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammengefasste Bestimmung bezüglich der beigezogenen externen fachlichen Beratung inklusive der Grundsätze der Kostentragung
66	Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - Als solche bezeichnet werden Siedlungsränder, exponierte Lagen sowie Strassenräume
67	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - sorgfältige Einpassung an landschaftliche exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten - Flach- und Pultdächer sind mit Ausnahme begehbare Terrassen zu begrünen
69	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert - Anhebung der Terrains in weitgehend überbauten Gebieten alternativ möglich, wenn dies wegen der besseren Einpassung erwünscht ist (z.B. infolge früheren künstlichen Aufschüttungen auf Nachbarparzellen) - maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen - Inhalt Umgebungsplan präzisiert - Mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bepflanzung verlangt
70	Aussenbeleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsame und gezielte Einsetzung verlangt, soweit sie nicht der öffentliche Sicherheit dienen

5.5 Detailhinweise zu den Einzonungen / Umzonungen

A. Kirchweg / Ried (§ 4 Abs. 1e BauV / § 4 Abs. 2 BauV)

Die 1.2 ha grosse Fläche im Gebiet Ried soll in die Wohnzone W2 eingezont werden. Ausgehend von der Lage am Bauzonenrand von Kirchdorf, der eher geringen baulichen Dichte im näheren Umfeld, der nach Südwesten abfallenden Hangneigung sowie dem Übergang ins verbleibende Kulturland und ins Nacherholungsgebiet ist eine sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext zu sichern. Im Rahmen eines zwingend zu erarbeitenden Gestaltungsplanes sind deshalb ortverträgliche bauliche Volumen mit maximal 3 Vollgeschossen vorzusehen, dies ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss. Im gegebenen örtlichen Kontext ist eine Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.5 bis maximal 0.55 vertretbar (vgl. Konzept unten). Auf Grund der kleinteiligen Struktur im näheren Umfeld sollen die einzelnen Kuben in ihrer Länge auf rund 25 m beschränkt werden. Um dem neu entstehenden Wohnquartier eine gewisse Identität zu verleihen, soll eine auf einem Gesamtkonzept beruhende Überbauungs- und Aussenraumkonzeption mit grosszügigen Freiräumen gesichert werden. Um dies bei der angestrebten baulichen Dichte erreichen zu können, ist eine unterirdische Parkierung nötig. Zur Verbesserung der Durchlässigkeit im Quartier ist eine durchgehende Fusswegverbindung vom Riedweg zum Kirchweg zu sichern.



Richtkonzept Überbauung, Aussenraum, arealinterne Wege

Basierend auf der vorgesehenen Zonierung und der gestützt auf einen Gestaltungsplan realisierbaren baulichen Dichte ist von folgender Verkehrserzeugung auszugehen (§ 4 Abs. 2a BauV).

Nr.	Bezeichnung	Fläche	AZ	m ² GF	Whg.	F/Tag	F/h	Beurteilung Belastung
A3-6	Kirchdorf / Ried	1.20 ha	0.5	6'600	55	138	11	Äusserst gering

Annahmen

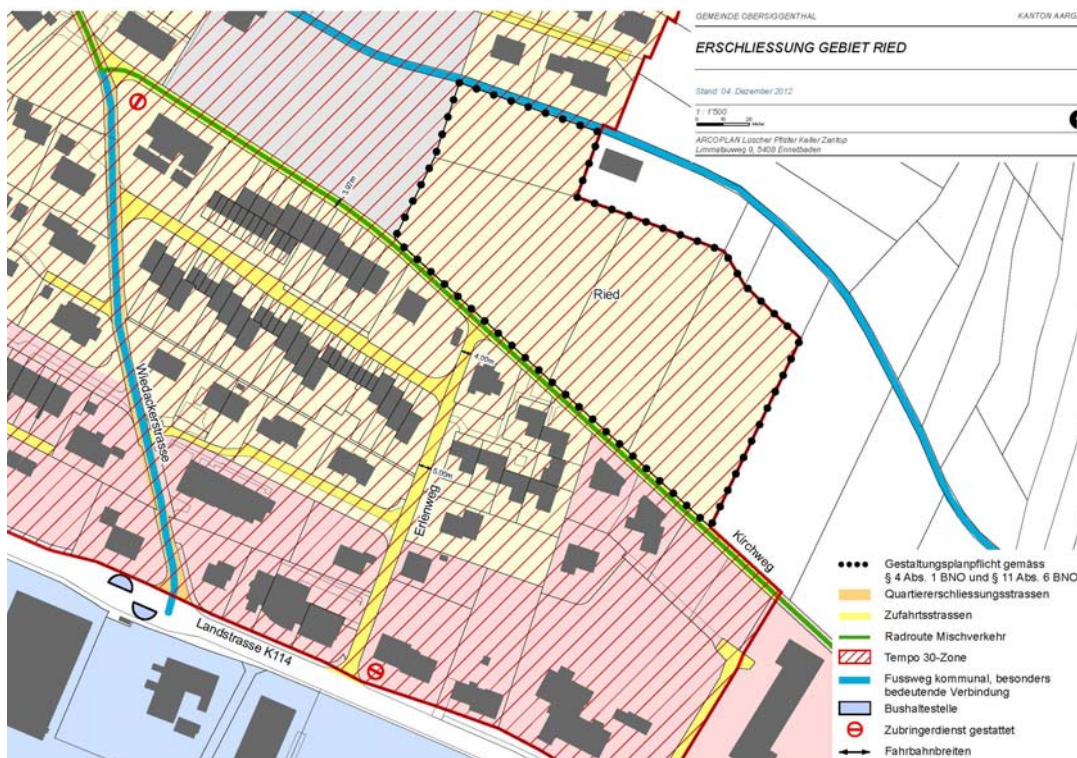
AZ Basis Ausnutzungsziffer gemäss BNO plus 20% Bonus mit Gestaltungsplan

m² BGF pro Wohnung 120 m² anrechenbare Geschossfläche GF

F/Tag pro Wohnung werden durchschnittlich 2.5 Fahrten / Tag ausgelöst (in der Regel gerechnet von 6.00 bis 23.00 Uhr)

F/h Grobabschätzung Morgen- / Abendspitzenstunde ca. 8% von F/Tag (infolge der sehr guten Anbindung an die Bushaltestellen)

Zur Erschliessung des Gebietes Ried ist ein Anschluss an den Erlenweg über den Kirchweg möglich. Diese Quartierstrassen liegen innerhalb der flächendeckenden Tempo 30 Zone von Kirchdorf. Zur Vermeidung von quartierfremdem Verkehr besteht bereits heute eine Beschränkung auf Zubringer. Um auf möglichst kurzem Weg auf das übergeordnete Strassennetz gelangen zu können, bietet sich ein direkter Anschluss über den Erlenweg an. Damit würde der Kirchweg, welcher eine wichtige Verbindungsachse für Radfahrer und Fussgänger ist, nur an einem Punkt zusätzlich belastet. An diesem künftigen Kreuzungspunkt ist der Verkehrssicherheit besondere Beachtung zu schenken.



Verkehrliche Situation um das Gebiet Ried

Der Erlenweg ist im unteren Bereich auf einer Länge von rund 110 m mit einer Breite von 5 m relativ grosszügig ausgebaut. Hier können sich zwei Personenwagen gut kreuzen. Einzig im oberen Bereich verengt sich die Fahrbahn auf einer Länge von rund 30 m auf eine Breite von nur 4 m. Ein Kreuzen von zwei Personenwagen ist hier nicht normgerecht möglich. Jedoch reicht diese Breite ohne Weiteres für den Begegnungsfall Personenwagen / Velo und Personenwagen / Fussgänger. Eine Verbreiterung auf z.B. 4.4 m für den Begegnungsfall Personenwagen / Personenwagen ist nicht zwingend nötig, da als Alternative Ausweichstellen in übersichtlicher Distanz realisiert werden können. Eine solche verkehrliche Massnahme kann im Rahmen der späteren Erschliessungsplanung auf den bestehenden Verkehrsflächen und auf dem Areal Ried umgesetzt werden. Insgesamt kann das vorhandene Strassennetz den zusätzlichen Verkehr aus dem nicht übermässig grossen Wohnquartier gut aufnehmen.

Das Gebiet Ried ist von der nur rund 200 m entfernten Bushaltestelle Kirchdorf Landstrasse in wenigen Gehminuten erreichbar und somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der unmittelbar am Areal vorbei führende Kirchweg ist ein kantonale Radroute im Mischverkehr.

Beim gestaltungsplanpflichtigen Areal Ried handelt es sich um noch nicht erschlossene Bauzonen (§ 32 BauG, Art. 29 LSV). Gestützt auf Art. 29 LSV dürfen „neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ... nur in Gebieten ausgedehnt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.“ Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43

LSV) betragen gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung LSV 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Auf Grund der Lärmgrobabschätzung ergibt sich bei freier Ausbreitung und der Orientierung der Räume direkt zur Lärmquelle folgende Lärmbelastung:

Fläche	DTV Fz. / Tag	Abstand zu Strassenachse	errechnete Lärmbelastung	
			Tag	Nacht
Einzonung Ried	18'000	130 m	57 dB(A)	48 dB(A)

Weitere Annahmen: Anteil lärmiger Fahrzeuge 5.0 % tags, 2% nachts, Geschwindigkeit 50 km/h.

Die nötige Reduktion um 3 dB(A) dürfte allein durch die bestehenden Bauten zwischen der Landstrasse und dem Kirchweg erreicht werden. Wo dies nicht lückenlos der Fall ist, kann eine Abminderung durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume mit einem Aspektwinkel von mindestens 90° gegenüber der Lärmquelle erreicht werden.

B. Loo (§ 4 Abs. 1e BauV / § 4 Abs. 2 BauV)

Die 0.84 ha grosse Fläche im Loo soll in die Wohnzone W2 eingezont werden. Die vorgesehene Einzonungsfläche mit einer Breite von 45 m liegt am Rand der grossflächigen Naherholungslandschaft. Im Gegensatz zu allen anderen untersuchten Einzonungsstandorten ist das Gebiet Loo nicht allzu exponiert und sorgfältig geplante Überbauungen können sich gut integrieren. Die kompakt an das bestehende Siedlungsgebiet vorgesehene Einzonung bezweckt, im Rahmen der vorgenommenen Ein- und Umzonungen unterschiedliche Gebäudetypologien anbieten zu können. Wegen der etwas zu flachen Geländeneigung sind keine klassischen Terrassenbauten möglich, hingegen sind im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens verdichtete Einfamilienhausformen und kleinere Wohnbauten anzustreben.

Die insgesamt entstehende Quartiergrösse kann vom vorhandenen Strassennetz ohne weiteres bewältigt werden. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche kann über den Hombergsteig und den Höhenweg erreicht werden. Die eher engen Strassenquerschnitte gewährleisten angepasste Fahrgeschwindigkeiten und Rücksichtnahmen unter den verschiedenen Verkehrsteilnehmern.

Gegenüber dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb am Hombergsteig können die für den bewilligten Tierbestand erforderlichen Mindestabstände aus den Geruchsemissionen (vgl. FAT-Bericht 476) grundsätzlich eingehalten werden. Gemäss Auskunft von Landwirtschaft Aargau wird gemäss kantonaler Praxis bei Einzonungsverfahren der Mindestabstand im Nutzungsplanverfahren in der Regel nicht in Metern angegeben. Gemäss Ansicht von Landwirtschaft Aargau sprechen die Geländebeziehungen gegen eine Einzonung in der Nachbarschaft zu diesem Betrieb. Diese generelle Aussage mit den aus einem Einzelbetrieb hervorgehenden Immissionen stehen dem öffentlichen Interesse der Gemeinde an der Einzonung gegenüber. Die Gemeinde hält deshalb an der Einzonung fest. Massgebend dazu ist, dass hinsichtlich der Geruchsbelästigungen der Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem neuen Zonenrand aufgrund der Berechnungen eingehalten wird. Der Gemeinderat kann nicht erkennen, weshalb ohne entsprechende Rechtsgrundlage die Abstände erhöht werden sollen.

Die übergeordneten Vorgaben der Raumplanung und der Umweltschutzgesetzgebung sind insofern widersprüchlich, als von Seiten der Raumplanung eine möglichst kompakte Bauzone gesichert werden muss mit einem möglichst geringem Vordringen in die offene Kulturlandschaft, die Anwendungspraxis der Landwirtschaft im Gegensatz dazu aber eine gewisse Distanz zwischen der landwirtschaftlichen Tierhaltung und den bewohnten Bauten verlangt. In der vorliegenden Situation ist das Interesse der Gemeinde einer massvollen Entwicklung an einer hervorragend geeigneten Lage höher zu gewichten, weshalb die Einzonung Loo umgesetzt werden soll. Nebst den immensen Anstrengungen zur inneren Verdichtung entlang der Landstrasse sollen zusätzliche Parzellen als Wohnzone W2 ausgeschieden werden. Insbesondere die Lage am Bauzonenrand zum Siggenberg hin ist dafür bestens geeignet.

C. Einzonung Goldiland in die Zone OEB: Standortbegründung / Bedarfsnachweis

Im Rahmen einer vor kurzem durchgeführten Teiländerung des Bauzonenplanes wurden 0.25 ha von der Landwirtschaftszone II in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEB eingezont, um im Bereich der bestehenden Gebäude am Kirchweg möglichst rasch den benötigten Raum für die Tagesstrukturen und die Kindertagesstätte anbieten zu können. Zusätzlich besteht nun ein Bedarf nach weiteren Sportplätzen, insbesondere für einen Fussballplatz, dessen Rasenfläche inklusive Sicherheitsräume 105 x 70 m gross sein muss. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, wie ein solches Spielfeld auf dem noch unüberbauten Areal Goldiland angeordnet werden kann (vgl. Standortabklärung zusätzlicher Sportplatz, Variante Goldiland, Ch. Burger, 25.05.2011). Die Abgrenzung der vorgesehenen Einzonung basierend auf dieser Grundlage. Entlang der Wälschmattstrasse besteht so noch immer die Möglichkeit zur Schaffung eines rund 12 m bis 20 m breiten Pufferbereiches, um eine situationsgerechte Abschirmung gegenüber den bestehenden Wohnzonen realisieren zu können. Im Bereich des bestehenden Fussballplatzes unterhalb der Schwimmbadwiese besteht keine Möglichkeit, die nötigen Sicherheitsräume realisieren zu können. Deshalb soll die noch unüberbaute, 1.2 ha grosse Fläche von der Landwirtschaftszone II in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Für die Einzonung besteht ein konkreter Bedarf.

Die Einzonungsfläche Goldiland ist auf drei Seiten von Bauzonen umgeben und eignet sich innerhalb des kompakten Siedlungsgebietes gut für die vorgesehenen Nutzungen. Sie gilt zwar als Fruchtfolgeflächen gemäss Richtplan Kapitel L3.1, Planungsanweisung 1.2, ist aber effektiv nur noch eine Insel zwischen Wald, einer kleinstrukturierten Weidefläche in Hanglage und Bauland. Die Bedeutung für die Landwirtschaft ist somit von insgesamt eher untergeordneter Bedeutung.

Der geplante Sportplatz befindet sich unmittelbar nördlich und westlich der rechtskräftig ausgeschiedenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlage OEB, deren Flächen voll belegt sind (Schulbauten OSOS, Dreifachturnhalle, Sportanlagen mit unterschiedlichen Belägen, Pausen- und Parkplätze). Die Realisierung einer solchen Nutzung an einem anderen Standort und in beträchtlicher Distanz zur Dreifachturnhalle wäre wesentlich weniger gut geeignet, da noch zusätzlich eine eigene Infrastruktur für Garderoben, Duschen, Parkplätze usw. erstellt werden müsste. Am Standort Goldiland kann die Infrastruktur der Schule und der Turnhalle genutzt werden, wodurch sich ausgezeichnete Synergien ergeben. Von zentraler Bedeutung ist auch, dass die betreffende Liegenschaft nach jahrelangen Verhandlungen erworben werden konnte.

Die Einzonungsfläche „Goldiland“ betrifft Freihaltegebiet Hochwasser gemäss Richtplanbeschluss L1.2/3.3. Die Einzonung neuer Baugebiete ist nur zulässig, wenn die im betreffenden Richtplanbeschluss aufgeführten Kriterien erfüllt werden können. In der Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal sind drei Massnahmenvorschläge enthalten, wie die Hochwassergefahr beseitigt werden kann.

- Nr. OS6; kontrollierte Ableitung von austretendem Wasser über den Feldweg, Schützenstrasse und Landstrasse auf die Landwirtschaftsfläche.
- Nr. OS6a; Ausdolung des Tobelbaches. Veränderte, an die Topologie angepasste Linienführung.
- Nr. OS6b; Ausbau der Bachdole in Kombination mit der Siedlungsentwässerung. Im unteren Bereich offene Gerinneführung möglich.

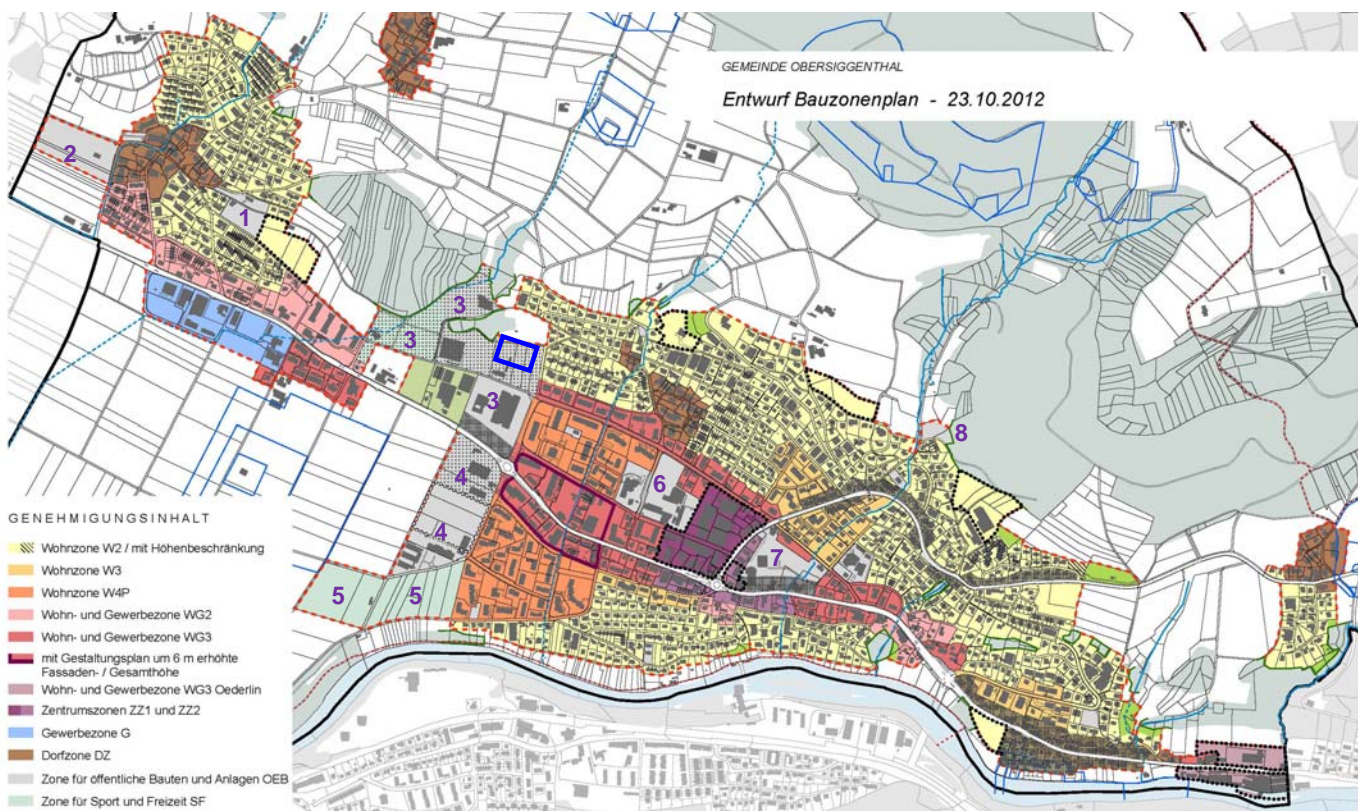
Die Gemeinde beabsichtigt, eine der entsprechend notwendigen Massnahmen kurz- bis mittelfristig umzusetzen. Zudem lassen die selbst bei einem HQ300 geringen Fliesstiefen und die Tatsache, dass mit dem geplanten Sportplatz keine sensible Nutzung vorgesehen ist, die vorgesehene Einzonung als gut vertretbar erscheinen. Im Folgenden wird auch erläutert, weshalb keine alternativen Standorte in Frage kommen und warum die Lage im unmittelbaren Umfeld der bestehenden öffentlichen Nutzungen bestens für die vorgesehene Nutzung geeignet ist.

Üblicherweise müssen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OEB über den „normalen“ Planungshorizont von 15 Jahren hinaus gesichert werden, damit an potenziell geeigneten Lagen keine unerwünschten Entwicklungen stattfinden, welche spätere im

öffentlichen Interesse liegende Nutzungen verunmöglichen. Zwar bestehen an anderen Orten noch erhebliche Reserven in der Zone OEB, diese sollen jedoch z.B. für spätere Erweiterungen des Alterswohncentrums Gäsliacker oder für anderweitige z.B. im regionalen Kontext sinnvolle öffentliche Nutzungen gesichert werden. Schon heute nimmt der vorhandene Schwerpunktbereich für öffentliche Nutzungen in Teilen eine regionale Funktion wahr (Schwimmbad, Dreifachsporthalle). Aus den erwähnten Überlegungen ist es nicht zielführend, flächengleiche Auszonungen in Form einer Kompensation für die Neueinzonung von Bauland vorzunehmen.

Die Nähe zu den Wohngebieten schafft zusätzliche Möglichkeiten für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Möglichkeit, den künftigen Sportplatz zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu erreichen, sind mit dem unmittelbar vorbeiführenden Kirchweg in optimaler Weise vorhanden. Das Areal ist von den Bushaltestellen Nussbaumen Landschreiber und Kirchdorf Aesch bequem und in wenigen Gehminuten erreichbar (liegt am Übergang der OeV-Gütekategorie B / C).

Hinsichtlich allfälliger alternativer Standorte für einen Sportplatz mit der benötigten Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder von allfälligen Kompensationsflächen ergibt sich folgendes:



1. Kirchdorf: Areal Kindergarten und Primarschule, zu klein und zu steiles Gelände, mittel- bis längerfristige Reserve für die Primarschule oder für siedlungsinterne Freizeit- und Erholungsnutzung
2. Kirchdorf: Friedhof, langfristige Reserve für Erweiterung
3. Nussbaumen: Schulbauten Oberstufe OSOS, Dreifachturnhalle, Sportplätze mit unterschiedlichen Belägen, Pausen- und Parkplätze, Schwimmbad: voll belegt, wegen vorhanden Areal- und Geländeformen keine geeignete Fläche vorhanden, welche das geforderte Flächenmass aufweist
4. Gäsliacker: Grossflächiges, ebenes Areal mit Bereich für Werkhof, Feuerwehr, Elektrizitätswerk sowie für Altersheim / -wohnungen, wichtige mittel- bis längerfristige Reserve für diese Nutzungen
5. Trottenacker: Zone für Sport und Freizeit für Familiengärten und Tennisanlage genutzt, Lage für Sportplatz wegen fehlender Infrastruktur ungeeignet, mittel- bis längerfristige Reserve für wachsenden Freizeitbedarf in der Nähe des Wohnumfeldes

6. Nussbaumen / Unterboden: Schulbauten Primarschule mit den nötigen Aussenanlagen, keine Reserven vorhanden
7. Nussbaumen Zentrum: Gemeindeverwaltung, alte Turnhalle, Saal, Dorfbibliothek, voll belegt
8. Nuechtal: Areal Pfadihaus und zugehöriger Aussenraum für Freizeit und Erholung.

D. Umzonungen von Grünzone in Wohnzone, Betrachtung Lärmschutz

Die beiden Flächen *Austrasse Rieden* und *Wiesenweg Nussbaumen* befinden sich bereits innerhalb des rechtskräftig ausgeschiedenen Siedlungsgebietes. Hier stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die Planungs- oder die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden müssen. Gemäss aktueller BNO gilt in der Grünzone die Empfindlichkeitsstufe III. Beide Areale können in der heutigen Situation als erschlossen betrachtet werden, da die vorhandenen Strassen und Werkleitungen bis an die Parzellengrenzen führen. Auf Grund der vorgesehenen Zuordnung in die Wohnzone W2 und der vorhandenen Erschliessung ist von den Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV) auszugehen. Gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung LSV 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Auf Grund der Lärmgrobabschätzung ergibt sich bei freier Ausbreitung und der Orientierung der Räume direkt zur Lärmquelle hin folgende Lärmbelastung:

Fläche	DTV Fz. / Tag	Abstand zu Strasseachse	errechnete Lärmbelastung	
			Tag	Nacht
Wiesenweg	5'000	33 m	56 dB(A)	46 dB(A)
Austrasse, Landstrasse	8'000	17 m	62 dB(A)	53 dB(A)
Austrasse, Obers. Brücke	14'500	105 m	57 dB(A)	48 dB(B)

Weitere Annahmen:

- Anteil lärmiger Fahrzeuge 2.0 % tags, 2% nachts, Geschwindigkeit 50 km/h.
- Anteil lärmiger Fahrzeuge 4.5 % tags, 2.3% nachts, Geschwindigkeit 50 km/h.
- Anteil lärmiger Fahrzeuge 3.5 % tags, 1.8% nachts, Geschwindigkeit 50 km/h.

Die nötige Reduktion gegenüber der Landstrasse um 3 dB(A) wird allein durch die bereits vorhandenen geschlossene Brüstung erreicht.

E. Spezialzone Limmatufer

Im Kantonalen Richtplan, welcher am 20.09.2011 vom Grossen Rat beschlossen wurde, ist der Limmatraum als Agglomerationspark eingetragen (vgl. Teilplan L2.1, Beschluss 2.1, Zwischenergebnis). Gemäss Richtplanbeschluss dienen *die Agglomerationspärke als siedlungsnaher Parklandschaften der Naherholung, der Freizeit, der Kultur und der Natur. Die landwirtschaftliche und die forstliche Nutzung werden mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.*



Gemäss dem Konzept der anzustrebenden räumlichen Entwicklung (vgl. Seite 16) ist der Limmatauferaum als wichtiges natur- und landschaftsprägendes, siedlungsbegrenzendes Element zu respektieren.

Auszug Massnahmplanung Limmatraum, 14.06.2005, Abschnitt Kraftwerk bis Giesse

Vor gut hundert Jahren zeigte sich das südexponierte Limmatufer auf Obersiggenthaler Seite zu weiten Teilen noch unbewaldet. Ausgedehnte Rebhänge profitierten von der sonnenbegünstigten Lage. Die Rebstöcke wurden jedoch anfangs des 20. Jahrhunderts von der Reblaus weggerafft. Dort, wo die Steilheit eine Mahd oder eine Beweidung ermöglichte, entwickelten sich Magerwiesen. Andere Flächen bewaldeten sich zusehends. Mit der Aufgabe der Wiesennutzung schritten die Verbrachung und die Verbuschung auch auf weiteren Flächen schnell voran. Damit einher ging ein Verlust an biologisch hochwertigen Lebensräumen.

Das Gebiet zwischen der Limmat und den Bauzonen der Ortsteile Nussbaumen / Rieden befindet sich gemäss aktuell gültigem Natur- und Heimatschutzplan in der Uferschutzzone. Gemäss § 16 NHO dient die Uferschutzzone *dem Erhalt naturnaher Bach- und Flussufer und deren charakteristischen Tiere und Pflanzen*. Diese primär auf den Naturschutz ausgerichtete Bestimmung hat auf Grund der überwiegend in privatem Besitz befindlichen Parzellen ihre Wirkung zu wenig erzielt. Zudem wird sie den immer vielfältigeren Nutzungsansprüchen eines attraktiven Naherholungsgebietes nicht gerecht.

Gestützt auf die bisherigen Konzeptstudien und Massnahmeplanungen aus den Jahren 2003 und 2005 sowie der aktuell geäusserten Nutzungsbedürfnisse stehen folgende Nutzungen und Zielzustände im Vordergrund:

- Magere Wiesen und extensive Weiden, wo möglich mit Obstbäumen
- Umweltverträglich bewirtschaftete Rebnutzung
- Niederheckenartige Bestockung, dornenstrauchreicher Gehölzbestand
- Offenhaltung der Fläche und Verhinderung der weiteren Verbuschung
- Lockeres Ufergehölz mit Sichtfenstern zum Wasser, Zugangsmöglichkeiten ans Ufer
- Lichter Uferwald mit naturgemässer standortheimischer Zusammensetzung
- Zur Nutzung, Pflege und Bewirtschaftung benötigte Bauten und Anlagen, z.B. auch Anlegung von Tiergehegen
- Möglichst naturnah gestaltete und in massvollem Umfang angelegte Infrastrukturanlagen für Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

Das rund 2 km lange, unterschiedlich breite sowie abwechselnd flach und steil geneigte Limmatufer zeigt sich heute als Mosaik verschiedener Nutzungen: Gartenanlagen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität, Wiesland mit Obstbäumen, Weiden, Hecken- und Ufergehölze, Ufer- und Spazierwege für Erholungssuchende, Spiel- und Aufenthaltsbereiche usw. Um all diese Nutzungsansprüche landschaftsgestalterisch, ökologisch und nutzungsmässig optimieren zu können, soll eine neue Spezialzone Limmatufer geschaffen werden. Gestützt auf diese neue gesetzliche Grundlage sollen in einer Richtlinie die auf einem Gesamtkonzept beruhenden Nutzungen sowie die bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen gebietsweise konkretisiert werden. Entlang des Ufers wird zusätzlich eine überlagerte, 15 m breite Gewässerraumzone ausgedehnt, deren Nutzung sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen zu richten hat, wo aber auch eine umweltverträglich bewirtschaftete Rebnutzung an den traditionellen Rebhängen ermöglicht werden soll.