

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 72
oliver.hager@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Obersiggenthal
Landstrasse 134a
5415 Nussbaumen b. Baden

21. August 2020

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.277 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Obersiggenthal
Bezeichnung: Erschliessungsplan "Häfelderhau"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Juni 2020 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

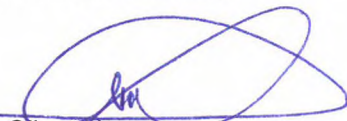
Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme des im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalts den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem sind noch wichtige Hinweise enthalten.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Oliver Hager
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- stadt raum verkehr, Alexandra Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/ARE/Jur., Ivo Speck

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

21. August 2020

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.277 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Obersiggenthal
Bezeichnung: Erschliessungsplan "Häfelerhau"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 16. Juni 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Erschliessungsplan "Häfelerhau, Situationsplan 1:500" vom 18. Mai 2020

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 18. Mai 2020
- Erschliessungsplan "Häfelerhau, Landerwerbsplan 1:500" vom 18. Mai 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Gebiet Waldeggweg/Häfelerhau ist der Teil der ehemaligen Gärtnerei bei der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont worden. Aufgrund dieser Festlegung haben die Grundeigentümer einen Studienauftrag durchgeführt und den Gestaltungsplan "Häfelerhau" ausgearbeitet. Die Gemeinde Obersiggenthal erstellte dazu ergänzend ein Verkehrsgutachten. Dieses kommt zum Schluss, dass der Begegnungsfall Personewagen (PW) / PW auf dem Waldeggweg für die Erschliessung des Quartiers nicht ausreichend ist. Parallel zum besagten Gestaltungsplan wurde deshalb im Auftrag der Gemeinde die Erschliessungsplanung "Häfelerhau" ausgearbeitet.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung soll das Ziel einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der zweckmässigen Erschliessung für die Parzellen entlang des Waldeggwegs umgesetzt werden.

1.3 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

1.4 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Der vorliegende Sondernutzungsplan und der Gestaltungsplan "Häfelerhau" sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Voraussetzungen sind erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen.

2. Vorprüfungsergebnis

2.1 Kantonaler Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis im Jahr 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Beim Gebiet "Häfelerhau" handelt es sich aufgrund der Lage und der Grösse nicht um ein Schlüsselgebiet hinsichtlich der Innenentwicklung.

Die sachgerechte Erschliessung dieses Gebiets unterstützt die durch den Richtplan geforderte Innenentwicklung, welche vor allem in den urbanen Entwicklungsräumen an Bedeutung gewinnt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

2.2 Regionale Abstimmung

Die Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (vgl. § 13 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Die regionale Abstimmung erfolgt im Grundsatz im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung. Eine weitergehende Abstimmung ist nicht notwendig.

2.3 Sondernutzungsplan

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

2.4 Erschliessung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Waldeggweg mittels Erschliessungsplan neu zu definieren, um den Parzellen im Gebiet "Häfelerhau" die Baureife zu ermöglichen.

Der Waldeggweg ist heute aufgrund der Hanglage und den Kurven unübersichtlich und teilweise nicht für die Erschliessung der angrenzenden Parzellen sachgerecht. Diese Besonderheiten können auch mit einem Ausbau nicht behoben werden. Vorgesehen ist eine situationsgerechte Erschliessung mit differenzierten Strassenbreiten. Massgebend dazu ist die im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung des Gebiets Häfelerhau vorgenommene Klassierung des Waldeggwegs als Zufahrtsstrasse. Das ist sachgerecht.

Von der Hertensteinstrasse bis zur Zufahrt der Parzelle 1620 hat der bestehende Waldeggweg eine Breite von mindestens 4,5 m. Die heute teilweise auf Privatparzellen verlaufende Strasse ist auf den

Begegnungsfall PW/PW ausgelegt. In der anschliessenden Kurve wird an der Innenkurve die Strasse bis auf 8,3 m ausgeweitet um den Begegnungsfall Lastwagen (LW)/PW sicherzustellen. Das anschliessende Zwischenstück westlich der Parzelle 1620 hat auf einem kurzen Abschnitt aufgrund der bestehenden Gartenanlagen und einem Elektroverteilkasten nur eine minimale Breite von 4,1 m und ist für den Begegnungsfall PW/Velo ausgelegt. In der letzten Kurve bis zum Gestaltungsplanperimeter "Häfelersbau" wird die Strasse wieder für den Begegnungsfall PW/PW verbreitert. Die erforderlichen Wegbreiten werden mittels Strassenlinie mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gesichert. Die Dimensionierung des Waldegwegs und die Sicherung der erforderlichen Strassenbreiten ist nachvollziehbar und sachgerecht.

Die Erschliessung der Parzellen 2304, 2621, 3480 und 3479 sind für allfällige Entwicklungen gemäss Planungsbericht nicht ausreichend dimensioniert. Mit den Strassenlinien soll die minimale Breite von mindestens 3,4 m für den Begegnungsfall PW/Fussgänger gesichert werden. Im Hinblick auf das vorhandene Innentwicklungspotenzial dieser Parzellen ist das nachvollziehbar aber noch nicht sichergestellt.

Hinweis:

Im Situationsplan ist keine Strassenlinie (rot) erkennbar. Die Linie ist mit der Farbe des "Fussweg" dargestellt. Weiter ist die Strassenbreite von 3,4 m nicht durchgehend sichergestellt.

Weiter wird die Verbindung von der Verlängerung des Waldegwegs über die Parzellen 3479, 3480 und 3533 zur Breitenackerstrasse als Ergänzung des Fusswegnetzes festgelegt. Dies dient zur Ergänzung des Fusswegnetzes und ist somit im Grundsatz sachgerecht (siehe dazu Ziffer 3.4.1).

Der Verzicht einer separaten Trottoirführung ist aufgrund der vorhandenen Strukturen nachvollziehbar. Es ist wie bis anhin vorgesehen die Strasse als Mischverkehrsfläche zu nutzen. Das ist im Zusammenhang mit der Schaffung der zusätzlichen öffentlichen Fusswegverbindung vertretbar.

Hinweis:

Es wird wie vorgeschlagen und gestützt auf die Strassenbreite empfohlen eine Tempo-30-Zone und zumindest partiell eine Begegnungszone einzurichten.

2.5 Verschiedenes und Formelles

Beim neu zu sichernden Fussweg vom Waldegweg zur Breitenackerstrasse fehlt auf dem Situationsplan der Hinweis auf das Enteignungsrecht. Sofern der Fussweg (beziehungsweise die Fusswegdienstbarkeit) nicht enteignet werden soll, darf sie nur dann Gegenstand des Erschliessungsplans sein, wenn die entsprechenden Rechte (Landerwerb oder Dienstbarkeit) vorgängig zum Beschluss im Grundbuch eingetragen sind.

Vorbehalt:

Entweder ist ein Enteignungsrecht (oder vorgängiger Erwerb des Landes / der Dienstbarkeit) vorzusehen oder die Fusswegverbindung darf im Plan nicht als Genehmigungsinhalt dargestellt werden.

3. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

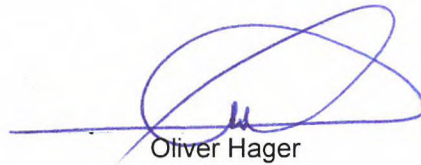
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Oliver Hager
Kreisplaner