

Verwendete Unterlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung, 22. Juni 1979
- Baugesetz des Kantons Aargau, 19. 1. 1993
- Bauordnung der Gemeinde Obersiggenthal, 27. 1. 1977
- Teilzonenordnung für das Gemeindezentrum, 15. 8. 1968
- Richtplan mit Erweiterung
- Div. kantonale und kommunale Ueberbauungspläne, resp. -entwürfe
- Umweltschutzgesetz
 - Lärmschutz-Verordnung, 1. 4. 1987
 - Luftreinhalteverordnung, 1. 3. 1986
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, 1. 1. 1989
- "Parkierungskonzept Unterniveaugarage Markthof Nussbaumen", Mai 1991
- Entwicklungsleitbild / Zielvorgaben für die Revision Bauzonenplan und Bauordnung, Dezember 1991
- "Studie über verkehrsberuhigende Massnahmen in drei Pilotgebieten", März 1993
- Strassenlärnkataster des Kantons Aargau, Gemeindeauszug
- Projekt zum Ausbau der Landstrasse (K 114) im Bereich "Markthof"
- Varianten zum Ausbau der Hertensteinstrasse im Bereich des Knotens K 114 / K 427, Ing.-Büro Gerber + Partner, Oktober 1992
- Grundeigentümerbefragung betr. Nutzungsabsichten
- Div. Fachliteratur und Normen

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Einführung	
Ausgangslage / Planungsziele	3
Bau- und Nutzungsordnungsrevision	3
Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	3
Analyse / Planungsgrundlagen	
Status quo	4
Rechtskräftige Ueberbauungspläne	4
Ausbau Knoten K 114 / K 427	4
Umfrage zu den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer	5
Kommunaler Verkehrsrichtplan	5
Studien über verkehrsberuhigende Massnah- men in drei Pilotgebieten / Kirchweg	5
Konzept	
Gesamtplanungssperimeter	6
Schild "Süd"	7
Schilder "West" / "Ost"	7
Beteiligte Parzellen	8
Generelle Zielvorstellungen	9
Teilbereich Bebauung	9
Teilbereich Erschliessung / Parkierung	10
Teilbereich Umgebung	13
Weiteres Vorgehen	13
Anhang 1	14

Einführung

Ausgangslage / Planungsziele

Der 1967 von der Gemeindeversammlung verabschiedete und vom Regierungsrat genehmigte Richtplan mit Spezialbauvorschriften findet im kantonalen Baugesetz von 1971 keine Rechtsgrundlage. Dies wurde vom Rechtsdienst des Aargauischen Baudepartementes in Zusammenhang mit einer Baueinsprache gegen das Bauvorhaben COOP festgestellt. Aufgrund dieser Sachlage können nachbarrechtliche Grenzabstandsvereinbarungen nicht mehr auf dem Wege der Eintragung von Dienstbarkeiten, wie sie im Richtplan und in der Teilzonenordnung vorgesehen sind, im Grundbuch eingetragen werden.

Die Gemeinde Obersiggenthal ist gehalten, die rechtlichen Grundlagen mittels eines Gestaltungsplanes über das Zentrumsgebiet zu schaffen.

Die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes "Zentrumszone" stützt sich auf Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie die §§ 16, 21ff., 132 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. 1. 1993 und § 25 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obersiggenthal (BZO) vom 27. Januar 1977.

Der Gestaltungsplan soll für das merkantile Gemeindezentrum die neue rechtliche Grundlage für die bereits realisierten Zentrums-Ueberbauungen darstellen und eine baulich geordnete Erweiterung mit Läden, privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnungen sicherstellen.

Bau- und Nutzungsordnungsrevision

Im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung wurden Entwicklungszielsetzungen für das Siedlungsgebiet von Obersiggenthal ausgearbeitet (Entwicklungsleitbild und Richtpläne; Phasen I und II der BZO-Revision). Ein erster Bauzonenplanentwurf befindet sich z. Z. im kantonalen Vorprüfungsverfahren.

Rechtskräftige kommunale Bau- und Zonenordnung

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich nach geltendem Recht in der Zone Gemeindezentrum. Die Nutzungsbestimmungen in der kommunalen Bauordnung verweisen auf den o. e. Richtplan und die entsprechende Teilzonenordnung.

Analyse / Planungsgrundlagen

Status quo

Auf der planungsrechtlichen Grundlage eines Richtplanes mit Teilzonenordnung - der vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 15. August 1968 genehmigt wurde - entstand im Laufe der Jahre das Einkaufszentrum "Markthof".

- Mit dem COOP-Neubau, der im Herbst 1991 fertiggestellt wurde, schloss sich sowohl strukturell wie auch funktionell die nördliche Lücke des Einkaufszentrums:

Durch diesen Bau konnten beispielsweise die verschiedenen Parkierungsflächen im 1. Untergeschoss des Zentrums zu einem funktionierenden Ganzen zusammengeführt werden und somit das vom Gemeinderat am 15. Dezember 1980 beschlossene und vom Einwohnerrat am 24. Juni 1982 genehmigte Verkehrsregime verwirklicht werden.

In den Obergeschossen ist die nach Richtplan angestrebte zentrumskonforme Nutzung in die Tat umgesetzt worden: Im Erdgeschoss, dem Verkaufsgeschoss des Zentrums, wurde eine wichtige Lücke in der Ladenstrasse geschlossen (COOP-Ladengeschäft); die darüberliegende Wohnnutzung entspricht in ihrer Dichte und Ausgestaltung dem Richtplangedanken.

Die südliche und östliche Ecke des Richtplangebietes sowie die Parzellen Nrn. 104, 2185, 100 und 2139 entlang der Landstrasse entsprechen in ihrer heutigen Nutzung und Ausgestaltung einer W2-, resp. W3-Zone und stehen somit in einer Diskrepanz zur angestrebten baulichen Entwicklung (-> Sanierungsgebiete). Der Richtplan sah für diese Teilgebiete 4 - 10 stöckige Zentrumsbauten mit einer entsprechenden Mischnutzung vor.

Bestehende Ueberbauungspläne resp. -entwürfe

Im Gestaltungsplangebiet existieren einige Ueberbauungspläne resp. -entwürfe. Diese sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu überarbeiten resp. aufzuheben.

Ausbau Knoten K 114 / K 427

Im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Limmatübergang (Obersiggenthaler Brücke) sind flankierende Massnahmen vorgesehen, die das Gestaltungsplangebiet im Bereich der Kantonsstrassen tangieren. Es existieren kantonale Studien zum Ausbau des Knotens Landstrasse / Hertensteinstrasse zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung mit Vorsortierspuren. Diese Absicht ist im vorliegenden Gestaltungsplan entsprechend berücksichtigt.

Umfrage zu den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer

Den Grundeigentümern, deren Grundstücke im Gesamtplanungsperimeter bis zum heutigen Zeitpunkt nicht nach Richtplan überbaut sind, wurde die Ausgangslage und Notwendigkeit der Ausarbeitung dieses Gestaltungsplanes im Sommer 1992 an einer Orientierungsversammlung dargelegt.

Gleichzeitig wurden Sie angehalten, ihre Nutzungsabsichten betreffend Neuüberbauung ihrer Parzellen in den nächsten 10 - 15 Jahren (Zeithorizont Gestaltungsplan) in Form einer unverbindlichen Stellungnahme abzugeben. Die Grundeigentümer des Schildes "Ost" bekunden praktisch einstimmig kein Interesse daran, ihre Grundstücke im fraglichen Zeitraum gemäss Richtplanvorstellung zu überbauen. Einzig der Vertreter des Grundstücks Nr. 110 wäre an einer Ueberbauung interessiert, sieht aber ein, dass ohne Zustimmung aller Beteiligten kein entsprechendes Vorhaben möglich ist.

Die Grundeigentümer, deren Parzellen zum heutigen Zeitpunkt zentrumskonform genutzt sind, wurden an einer speziellen Grundeigentümersammlung über das Verfahren orientiert und mittels Fragenkatalog zu Ihren Absichten betreffend Neunutzung, An- oder Umbauten, Aufstockungen, Nutzungsänderungen, etc. befragt. Die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen (PTT / Migros / Winterthur-Versicherungen) sehen weder Nutzungsänderungs- noch Ausbauabsichten ihrer Parzellen vor. Die übrigen Grundeigentümer äusserten sich nicht zu den gestellten Fragen.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Im Jahre 1992 wurde der kommunale Verkehrsrichtplan ausgearbeitet und mit den zuständigen kantonalen Stellen bereinigt. Die darin enthaltenen Festlegungen sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Studien über verkehrsberuhigende Massnahmen in 3 Pilotgebieten / Kirchweg

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes Obersiggenthal, Phase II, wurden o. e. Studien ausgearbeitet. Unter anderem wurden folgende, für das Gestaltungsplangebiet relevante Massnahmen vorgeschlagen:

- Tempo 30-Zone im Pilotgebiet A (Landstrasse - Hertensteinstrasse - Kirchweg - Landstreiberstrasse) unter Einschluss des gesamten Einkaufszentrums. Die Umsetzung dieser Massnahme wurde vom Einwohnerrat zurückgestellt.
- Verkehrsberuhigende Massnahmen auf dem Kirchweg; u. a. Einzelmassnahme im Einlenkerbereich "Hertensteinstrasse". Dieses Sachgeschäft wird voraussichtlich im Sommer '95 dem Einwohnerrat unterbreitet.

Konzept

Gesamtplanungsperimeter

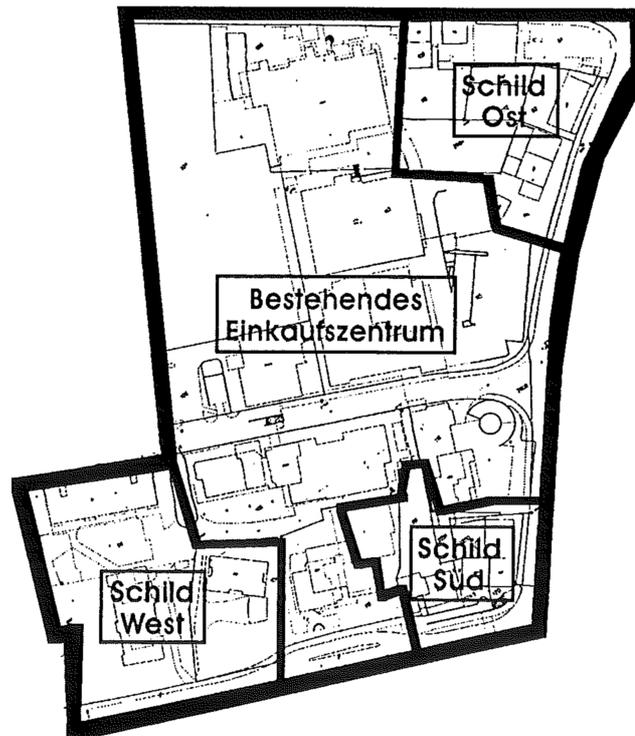
Das Gestaltungsplanareal "Zentrumszone" wird mittels eines **Gesamtplanungsperimeters** umschrieben. Dieser verläuft im Bereich der beiden Kantonsstrassen K 114 (Landstrasse) und K 427 (Hertensteinstrasse) in Strassenmitte. Damit soll erreicht werden, dass die für das Zentrum wichtigen Fussgängerbereiche entlang dieser Strassenachsen, die Zufahrtsbereiche "Halbknoten Hertensteinstrasse" und "Einzelzufahrt Gewerbebank", die Ausgestaltung der Bushaltestelle und die Zwischenräume "Kantonsstrasse - Zentrumsbebauung" optimal gegliedert und aufeinander abgestimmt werden können.

Der Gesamtgestaltungsperimeter wird in **4 Schilde** unterteilt:

Bestehendes Einkaufszentrum / Schild "Süd" / Schild "West" / Schild "Ost"

Im Bereich des fertig erstellten Einkaufszentrums werden mittels Sondernutzungsvorschriften und Plänen rechtsverbindliche Bestimmungen festgelegt, die weitestgehend den heutigen Zustand umschreiben.

Die übrigen Areale im Gesamtgestaltungsplanperimeter werden differenzierter behandelt.



Gesamtplanungs- / Teilplanungsperimeter

Schild "Süd"

Auf dem **Schild "Süd"** lastet wohl der grösste Entwicklungsdruck dieser drei Schilder. Eine Fortsetzung des merkantilen Zentrums an dieser Stelle ist logisch; Die Zentrumsnutzung erhält sowohl baulich, als auch funktionell einen klar ablesbaren Abschluss. Ein Erhalt der bestehenden Bauten in diesem Schild ist in mehrfacher Hinsicht planerisch nicht sinnvoll:

- Die bestehende Bausubstanz wäre nur mit grossem Aufwand den heutigen bau- und energietechnischen Anforderungen anzupassen. Eine solche Sanierung kann bereits jetzt als unwirtschaftlich angesehen werden.
- Die Durchsetzung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung würde unweigerlich zu Abriss und Neuerstellung führen.
- Im Zuge des geplanten Ausbaus des Knotens Landstrasse / Hertensteinstrasse (Zusammenhang mit Bau Obersiggenthalerbrücke) ist davon auszugehen, dass diese Gebäude sowieso innerhalb des kantonalen Interessensbereiches (Baulinienabstand ab Strassenmark: 6 m) liegen und somit abgebrochen werden müssen.

Des Weiteren stehen die Bauten weder unter kantonalem noch kommunalem Schutz. Für die Ausarbeitung der Sondernutzungsvorschriften für diesen Schild wurden folgende konzeptionellen Ziele formuliert:

- Verknüpfung der bestehenden Fussgängerpassage mit der Bushaltestelle und der Personenunterführung
- Berücksichtigung der kantonalen Interessenslinie in den Ober- und Untergeschossen (soweit bekannt)
- Baulicher Abschluss des Zentrums mit entsprechender Nutzung und Ausgestaltung im Erdgeschoss und in den Obergeschossen.
- Verkehrstechnische Erschliessung für den Kunden- und Mieterverkehr via Unterniveaugarage (s. auch Parkierungskonzept Unterniveaugarage "Markthof" Nussbaumen, Ing.-Büro Gebr. Senn, Mai 1991).
- Anlieferungsverkehr via Zufahrt Hertensteinstrasse / Kantonalbank
- Die auszuarbeitenden Sondernutzungsvorschriften erhalten grundsätzlich rechtsverbindlichen Charakter (Genehmigungsinhalt); im kantonalen Interessensbereich hingegen besitzen die Festlegungen lediglich informativen Charakter (Orientierungsinhalt).

Schilder "West" und "Ost"

Die **Schilder "West"** und **"Ost"** umgrenzen Areale, die wohl im Richtplangebiet liegen, deren heutige Nutzung aber von der vorgesehenen Zentrumsnutzung sowohl in der Stellung der Bauten als auch in deren Nutzung wesentlich abweicht und in denen spezielle, von den allgemeinen Sondernutzungsvorschriften abweichende, Festlegungen gelten sollen.

Beteiligte Parzellen

Ins Gestaltungsplanverfahren sind folgende Parzellen resp. Teilparzellen involviert:

<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Grundeigentümer</i>
61	564	Einwohnergde. Obersiggenthal
62	457	Stumpf Franz Josef
99	3660	"Winterthur", Lebensvers.-gesellschaft
104	1340	Zünd Hugo
105	1415	PTT-Betriebe
106	2517	Stiftung für Personalvorsorge der "Scintilla AG" und der "Robert Bosch AG"
107	4353	COOP Aargau Personalvorsorge
108	3031	Denner AG
109	167	Erben Widmer Josef
110	861	F. Frunz AG / P. Hitz AG
111	129	Stumpf Franz Josef
112	233	Stumpf Franz Josef
113	1973	Mimab AG
114	772	Erbengemeinschaft Hurter Karl
115	3203	Immobilien "Markthof AG"
116	1388	Aargauische Kantonalbank
118	1724	Markus AG
119	657	Müllli Johann Friedrichs Erben
120	290	Staat Aargau
2249	154	Staat Aargau
2250	147	Staat Aargau
2251	130	Staat Aargau
2684	687	Stumpf Franz Josef

Des weiteren werden Teile der Strassenparzellen "Schulstrasse", "Kirchweg", Hertensteinstrasse" und "Landstrasse" in das Verfahren integriert.

Generelle Zielvorstellungen

Der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes "Zentrumszone" wurden folgende Zielvorstellungen zugrundegelegt:

Die Festlegungen im Gestaltungsplanperimeter werden inhaltlich und örtlich differenziert:

- Für das **bestehende Zentrumsgebiet** (im Sinne des Richtplangedankens genutztes Zentrumsareal) werden im Grundsatz dieselben Bestimmungen, die seinerzeit im Richtplan festgelegt wurden, übernommen und rechtsverbindlich festgelegt.
- In den **Schildern "West" und "Ost"** besteht **zurzeit kein Handlungsbedarf**. Es sind heute keine konkreten Bauabsichten bekannt.
Für diese Schilder ist die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes zum geeigneten Zeitpunkt vorzusehen. Dannzumal ist im Schild "Ost" vor allem die Zufahrts- und Parkierungsfrage endgültig zu regeln.
Im vorliegenden Entwurf werden nur diejenigen Punkte über diese Schilder festgelegt, die entweder heute schon zu einem funktionstüchtigen Ganzen nötig sind, oder für den Zentrumscharakter unabhängig vom Realisierungszeitpunkt wichtig sind.
- Die Festlegungen im **Schild "Süd"** sollen in ihrer Detaillierung derjenigen des bestehenden Zentrums entsprechen.

Teilbereich Bebauung

Ein vollständiger Endausbau des Einkaufszentrums "Markthof", der sich über den Gesamtgestaltungsplanperimeter "Zentrumszone" erstreckt, ist aufgrund der Resultate der Grundeigentümergebefragung (s. *dort*) im Planungshorizont dieses Gestaltungsplanes nicht absehbar.

Im **Schild "Süd"** ist der Baudruck unzweifelhaft am grössten. Hier ist ein baulicher Abschluss des Zentrums, resp. die Vollendung der Zentrumsbebauung und der Fussgängerverbindungen auch am sinnvollsten. Aus diesen Gründen wird in diesem Bereich ein Baufeld ausgeschieden, das in seiner Situierung und vollumfänglichen Festlegung den Massstab des Bestehenden übernimmt. Das Baufeld im Schild "Süd" definiert den südlichen Abschluss des Einkaufszentrums; durch seine exponierte Lage (Kopfbau) kommt ihm eine Schlüsselstellung zu. Es wird ein minimaler Wohnanteil von 40 % vorgeschrieben. Diese Neubaute muss an den bestehenden Kantonalbankbau angebaut werden (-> Zwangsbaulinie für Erd- und Obergeschoss); der Baubereichsabschluss auf Seite Hertensteinstrasse ergibt sich aufgrund der letzten verfügbaren Ausbauvarianten der Kantonstrasse und dem kant. Mindestabstand von 6.0 Metern. Ebenfalls vorgegeben ist die zu erstellende Schaufensterfrontabwicklung entlang des öffentlichen Fussgängerbereichs.

Der Lärmproblematik ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens besondere Beachtung zu schenken. Es sind die IGW der ES II resp. III einzuhalten.

Vis-à-vis der Neubaute "Süd" wird auf der Parzelle Nr. 118 ein Baubereich für ein Erdgeschoss für Läden, Restaurants oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr ausgeschieden. Dies entspricht einerseits dem ursprünglichen Richtplangedanken, andererseits kann mit dieser Baute der westliche Parkierungs- und Anlieferungsbereich

von der neuen Fussgängerpassage abgetrennt werden. Diese Baute muss - wie im Gestaltungsteilplan "Bebauung" definiert - an das best. Gebäude angebaut werden (Zwangsbaulinie); ebenfalls vorgegeben ist die zu erstellende Schaufensterfrontabwicklung.

Teilbereich Erschliessung / Parkierung

Motorisierter Verkehr

Die Hauptzufahrt zu den öffentlichen Parkierungsflächen im Erdgeschoss führen heute über die Zufahrt Hertensteinstrasse und die neue Zufahrt vom Kirchweg (Parkplatz COOP / Denner). Die öffentlichen und privaten Parkierungsbereiche im Untergeschoss sind heute über 3 Rampen erschlossen (öffentlich: Rampe "Markthof" und "Kirchweg"; privat: Rampe "Schulstrasse").

Im Bereich Zufahrt Hertensteinstrasse führt die Massierung von motorisiertem Kunden-, Mieter- und Anlieferungsverkehr und dem Fussgänger- und Zweiradverkehr zu einer Nutzungsüberlagerung. Dies führt zu folgendem **langfristigen Ziel**:

- Zum Zeitpunkt der zentrumskonformen Neuüberbauung des **Schildes "Ost"** ist einerseits die Einfahrt zum Erdgeschossparkplatz zu verlegen (neue Einfahrt ab Hertensteinstrasse), andererseits eine neue Einfahrtsrampe in die öffentliche Unterniveaugarage zu erstellen (s. *Teilpläne "Parkierung" und Umgebung*). Diese Massnahmen führen zu einer weitgehenden Nutzungsentflechtung bei der bestehenden Zentrumszufahrt (nur noch Mieter + wenige Kunden "Kantonalbank-Gebäude" / Anlieferung / Fussgänger / Zweiräder).

Kurzfristig (Zeitpunkt Ausbau Knoten Hertensteinstrasse/Landstrasse) ist eine Neugestaltung der bestehenden Zufahrt "Hertensteinstrasse" angezeigt, die vor allem folgende Punkte beinhaltet:

- Belassen der best. Zufahrt zum EG-Parkplatz, resp. Rampe "Markthof" (Kein Ausbau dieser Zufahrt).
- Aufheben der best. Einspurstrecke auf der Hertensteinstrasse
- Reduktion der Einlenkerradien
- Neugestaltung des Uebergangsbereiches Fussgänger / Fahrzeuge
- Verbreiterung der Kantonalbank-Zufahrt im Rampenbereich (Hierzu bestehen bereits Detailstudien aus dem Jahre 1982)

Der kommunale Verkehrsrichtplan legt die Erschliessung des Zentrums für Motorfahrzeuge im Rahmen der übergeordneten Planung wie folgt fest:

- Die **Hauptzu- und ausfahrt in die Parkgarage des Einkaufszentrums "Markthof"** für den Kundenverkehr erfolgt **über die Rampe "Kirchweg"** (Dennerrampe). Ueber diese Rampe werden ausserdem die Mieterparkplätze der Parz. Nrn. 107 (COOP) und 108 (Denner) erschlossen.

- Die **Zufahrt** des **COOP-Parkplatzes** im Erdgeschoss erfolgt über den Kirchweg und erschliesst a) die Kundenparkplätze und b) die Mieterparkplätze (COOP) und nimmt den Anlieferungsverkehr für die Ladengeschäfte im Nordteil des Einkaufszentrums auf (v. a. COOP / Denner).
- Die **Zu- und Ausfahrt** über die **Hertensteinstrasse** erschliesst a) die Mieterparkplätze in den Untergeschossen der Kantonalbank und der Liegenschaft auf der Parz. 115, b) die ebenerdigen Kundenparkplätze auf den Parzellen 113, 115 und 116, c) über die Rampe "Markthof" die Kundenparkgarage des Zentrums und d) nimmt den Anlieferungsverkehr für die Ladengeschäfte im Ostteil des Einkaufszentrums auf (v. a. Migros / Denner / Markthof-Detaillisten).
- Im Knotenfolgeplan ist der Halbknoten Hertensteinstrasse/Schulstrasse als C1-Typ klassifiziert. Dies bedeutet, dass ein Ausbau (Aufweitung / Vorsortierung / etc.) dieser Zufahrt nicht vorgesehen ist. Die vorhandene Einspurstrecke nördlich der Zufahrt war ursprünglich als Vorsortierspur für den Ausbau des Knotens Landstrasse / Hertensteinstrasse geplant und gebaut worden. Nach neusten Studien des Ing.-Büros Gerber + Partner, Windisch, zur Ausgestaltung diese Knotenausbaus kann auf diese Vorsortierspur verzichtet werden.
- Die **Zufahrt** über die **Schulstrasse** dient a) der Erschliessung der Mieterparkplätze im Untergeschoss der Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 99, 106 und 118 via die Rampe "Schulstrasse", b) den Kurzzeit- und Mieterparkplätzen auf den Parzellen Nrn. 99, 104, 105, 106 und 118, und nimmt c) den Anlieferungsverkehr für die Ladengeschäfte im Westteil des Einkaufszentrums auf (v. a. PTT / Markthof-Detaillisten).
- Die Durchfahrt von der Rampe "Schulstrasse" in den öffentlichen Teil der Kundengarage "Markthof" ist nur in Ausnahmefällen möglich (Notdurchfahrt). Dadurch wird die verkehrstechnische Belastung der Schulstrasse durch den Kundenverkehr des Einkaufszentrums "Markthof" minimiert.

Dieses Verkehrskonzept wurde bereits in der "Technischen Dokumentation zur Verbesserung und Neukonzeption des Verkehrsregimes im und um das Gemeindezentrum Nussbaumen", Variante 1c, durch das Ingenieurbüro Seiler/Niederhauser/Zuberbühler (SNZ), Zürich 13. 7. 1981, ausgearbeitet, vom Gemeinderat am 15. 12. 1980 beschlossen und vom Einwohnerrat am 24. 6. 1982 genehmigt.

Die Detailplanung und Ausführung der in der vorgenannten Studie vorgeschlagenen, die Unterniveaugarage betreffenden, Massnahmen wurden im "Parkierungskonzept Unterniveaugarage "Markthof" Nussbaumen", Ing.-Büro Gebr. Senn, Mai 1991, geregelt, dass von der Grundeigentümersammlung am 17. Juni 1991 genehmigt wurde.

Oeffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Nähe zum Zentrum befindet sich die Bushaltestelle "Zentrum". Sie wird im Rahmen der Kantonsstrassensanierung K 114 saniert, gegen den Strassenraum verlegt und mit einem Bushäuschen ausgestattet.

Fussgänger

Im kommunalen Verkehrsrichtplan sind u. a. auch die Hauptfusswegverbindungen im Bereich des Zentrums festgelegt worden.

Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist auf die Fusswegführung entlang den Kantonsstrassen und deren Fussgängerquerungen ein besonderes Augenmerk zu richten. Insbesondere ist im Zusammenhang mit der Neuplanung des Schildes "Süd" der Ausgang aus der Personenunterführung neu zu überdenken.

Zweiräder

Das kommunale "Radwegkonzept Obersiggenthal 1991" vom 24. Januar 1991 macht u. a. Aussagen über die Linienführung von Radweg-Hauptachsen im Bereich des Gestaltungsplangebietes und der Lage von Abstellplätzen und deren Ausgestaltung. Insbesondere letzterem gilt es bei der Detailbearbeitung Beachtung zu schenken.

Verkehrerschliessung des Schildes "Süd"

Mit der Fertigstellung des Zentrums im Schild "Süd" kann das Verkehrsregime in der öffentlichen Unterniveaugarage fertiggestellt und gleichzeitig optimiert werden: Der heute als Sackstrasse ausgebildete Parkierungsteil wird neu mit dem Parkierungsteil "Scintilla" verbunden. Dadurch kann die heutige, unübersichtliche Sackstrassenlösung beseitigt werden. Mit dieser Lösung werden praktisch keine neuen Kundenparkplätze geschaffen. Es wird davon ausgegangen, **dass die bestehende Parkplatzkapazität für Kunden auch für die neue Nutzung genügt**. Der neue, private Parkierungsbereich ist für das Neubaufolumen im Schild "Süd" vorgesehen (Erweiterungsbau "Markus AG + Neubau "Süd"). Die bestehende Rampe "Kantonalbank" muss also keinen zusätzlichen Parkierungsverkehr mehr aufnehmen. Getreu dem Grundsatz der Verkehrsentflechtung bei der Zentrumszufahrt "Hertensteinstrasse" werden die Mieterparkplätze des Schildes "Süd" nicht über die bestehende Rampe "Kantonalbank" erschlossen, sondern in einem separaten Garagenteil an die öffentliche Parkebene angehängt.

Die Anlieferung der Neubauten erfolgt à niveau über die bestehenden, rückwärtigen Versorgungsbereiche.

Der Gemeinderat kann gemäss Art. 17 der Sondernutzungsvorschriften nach Rücksprache mit den Grundeigentümern Vorschriften über die Benützungsdauer der allgemein zugänglichen Parkierungsflächen durch die Besucher des Einkaufszentrums erlassen (Parkplatzbewirtschaftung).

In diesem Parkierungsbereich ist neben einem neuen vertikalen Erschliessungselement auch ein Einkaufswagenbahnhof und ein Invalidenparkplatz zu erstellen.

Teilbereich Umgebung

Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und -nutzung orientieren sich am Bestehenden des Einkaufszentrums.

Die grosse Unbekannte für die Umgebungsgestaltung der Neubauten im Schild "Süd" ist die Ausgestaltung des Knotenausbaus Hertensteinstrasse/Landstrasse. Der Gestaltungsplanentwurf geht betreffend Platzbedarf im Knotenbereich von der Variante I des Ing.-Büros Gerber + Partner, Windisch, vom Oktober 1992 aus.

Weiteres Vorgehen

Für die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplanes "Zentrumszone" ist nach erfolgter 1. kantonalen Vorprüfung folgendes weiteres Vorgehen vorgesehen:

- Integration der kantonalen Randbedingungen / Ueberarbeitung des 1. Entwurfes
- Oeffentliches Mitwirkungsverfahren
- Kantonales Schlussprüfungsverfahren
- Oeffentliche Auflage
- Beschluss Gemeinderat / Genehmigung Regierungsrat

Nussbaumen, im März 1995

Verkehrsregime in der Unterniveaugarage inkl. Erweiterung Schild "Süd"

