



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat OberSIGgenthal

Sitzung vom 13. September 2021

710 6.1.4 Kommunale Planung

Schild Ost öffentliche Auflage, Verabschiedung Mitwirkungsbericht

Gemeinderat Christian Keller befindet sich für die Beratung und Beschlussfassung über das nachfolgende Traktandum im Ausstand.

Sachverhalt

Die Parzellen Nummern 61, 62, 109, 110, 111, 112, 114 und 2684 befinden sich im Perimeter des Gestaltungsplans Zentrum und bilden dort den Schild Ost. Eine Überbauung des Schild Ost ist nur auf der Grundlage eines separaten Teilgestaltungsplans möglich.

Die Steiner AG wurde vom Investor beauftragt, das Areal zu entwickeln. Im Jahr 2019 führte die Steiner AG einen Studienauftrag „Markthof Schild Ost“ durch. Basierend auf dem Ergebnis des Studienauftrags (Richtprojekt) wurde von der Planwerkstadt AG ein Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ erarbeitet. Am 3. Juni 2020 reichte die Planwerkstadt AG einen Entwurf des Teilgestaltungsplans „Markthof Schild Ost“ bei der Abteilung Bau und Planung ein.

Der Gemeinderat entschied am 27. Juli 2020, den Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ vom 21. August 2020 bis zum 21. September 2020 zur Mitwirkung aufzulegen und diesen bei der Abteilung Raumentwicklung (Department Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau) zur Vorprüfung einzureichen.

Die Bevölkerung wurde an der Informationsveranstaltung vom 18. August 2020 über den durchgeführten Studienauftrag und über den vorliegenden Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ sowie über den Stand im Planungsverfahren informiert und auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Der Bericht zur Mitwirkung Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ vom 15. Februar 2021 wurde, vorbehältlich der abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton, vom Gemeinderat am 22. Februar 2021 verabschiedet. Mit Brief vom 21. Juli 2021 stellte die Abteilung Raumentwicklung den abschliessenden Vorprüfungsbericht zu.

Das Fachgutachten wurde vom Büro Arcoplan ausgearbeitet.

Erwägungen

Alle für die öffentliche Auflage notwendigen Unterlagen Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ liegen vor.

Bei der Überarbeitung der Unterlagen für die öffentliche Auflage führten insbesondere folgende Punkte zur Diskussion.

Zusammenschluss Tiefgarage

Die genaue Lage der öffentlichen Parkplätze (Kundenparkplätze) ist noch nicht bekannt. Entsprechend den Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan „Zentrumszone“ sind die unterirdischen öffentlichen Parkplätze zu gemeinsamen Anlagen zusammenzufassen (Art. 19). Die öffentlichen Parkplätze für den „Schild Ost“ können sich auch im bestehenden Teil befinden (Einkauf). Sollten sich diese im „Schild Ost“ befinden, wird ein Zusammenschluss der Tiefgarage als zwingend erachtet. Im Richtprojekt ist kein Zusammenschluss der Tiefgarage vorgesehen.

Der § 16 Abs. 3 in den Sondernutzungsvorschriften „Markthof Schild Ost“ wurde wie folgt formuliert:

„Die öffentlichen Autoabstellplätze für Kunden sind in der Tiefgarage anzuordnen oder können durch einen Einkauf in die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Markthof Areal abgedeckt werden. Sofern die öffentlichen Autoabstellplätze auf eigenem Grund realisiert werden, ist ein Zusammenschluss der unterirdischen Tiefgarage mit der benachbarten Parzelle Nr. 108 zu realisieren. Die öffentlichen Autoabstellplätze sind während der Öffnungszeiten der publikumsorientierten Nutzungen auf dem Grundstück zugänglich zu halten. Eine Bewirtschaftung der Autoabstellplätze ist möglich.“

Grenzbaulinie, Zwangsbaulinie

Die Baulinie für unterirdische Bauten und Anlagen wurde im Bereich zum Markthof (Grenze zu den Parzellen Nummern 108, 113 und 115) auf die Grenze des Perimeters („Markthof Schild Ost“) gesetzt. Unterirdische Bauten und Anlagen können somit bis an die Grenze gebaut werden, müssen jedoch nicht (keine Zwangsbaulinie). Das Richtprojekt sieht keine unterirdischen Bauten bis an die Perimetergrenze vor.

Planbeständigkeit SNV § 23

Für die zukünftige Verlegung der Erschliessung ab der Hertensteinstrasse wurde der „Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse“ ausgeschieden. Aktuell liegen zwei mögliche Varianten für eine gemeinsame Erschliessung in diesem Bereich vor. Die genaue Ausgestaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar und somit auch die Beanspruchung von Flächen ausserhalb des Freihaltebereichs. Bei neu erlassenen Plänen wird von einer Planbeständigkeit von einigen Jahren ausgegangen. Dies soll für die Erschliessung im Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ nicht der Fall sein. Die aktuelle Formulierung des § 23 (Sondernutzungsvorschriften) schliesst die Planbeständigkeit nur im „Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse“ aus und lautet wie folgt:

„Werden aufgrund der übergeordneten Erschliessung ab der Hertensteinstrasse Anpassungen am Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost im Bereich «Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse» notwendig, ist eine Teiländerung durch die Gemeinde unabhängig der Planbeständigkeit möglich.“

Entscheid

- 1 Der Mitwirkungsbericht (Tabelle vom 15. Februar 2021) wird genehmigt.
- 2 Die Abteilung Bau und Planung stellt den Mitwirkenden den Mitwirkungsbericht zu und informiert die Mitwirkenden gleichzeitig über die öffentliche Auflage.
- 3 Der § 23 in den Sondernutzungsvorschriften wird wie folgt formuliert: „Werden aufgrund der übergeordneten Erschliessung ab der Hertensteinstrasse Anpassungen am Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost notwendig, ist eine Teiländerung zwecks unterirdischer Erschliessung durch die Gemeinde unabhängig der Planbeständigkeit möglich.“
- 4 Die Tiefgarage muss im Bereich der angrenzenden Tiefgaragen bis zur Grenze gebaut werden. Im Situationsplan ist eine unterirdische Zwangsbaulinie zwischen den Punkten 20 und 21 sowie weiter in Richtung Punkt 13 bis zur Verlängerung der nördlichen Fahrgasse in der Tiefgarage der Parzelle Nummer 108 („Denner“) festzulegen.
- 5 Der „Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse“ wird minimal vergrössert bis zur Verbindung der Punkte 8 und 20 im Situationsplan (Fläche erweitern bis zum Grenzpunkt der Parzellen Nummern 113, 114 und 2684)
- 6 Die öffentliche Auflage (§24 BauG) Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“ wird vom 17. September 2021 bis 18. Oktober 2021 durchgeführt. Folgende Unterlagen werden aufgelegt:

- 6.1 Teilgestaltungsplan „Markthof Schild Ost“
 - 6.1.1 Situationsplan, 1:500, 24. August 2021
 - 6.1.2 Sondernutzungsvorschriften, 1. September 2021
 - 6.1.3 Bericht nach Art. 47 RPV, 1. September 2021
 - 6.2 Mitwirkungsbericht, 15. Februar 2021
 - 6.3 Fachgutachten, Arcoplan, September 2021
 - 6.4 Vorprüfungsbericht Kanton, 21. Juli 2021
 - 6.5 Richtprojekt (Unterlagen Mitwirkungsauflage vom 21. August 2020 bis 21. September 2020)
 - 6.6 Gestaltungsplan „Zentrumszone“, genehmigt: 6. August 1997
 - 6.7 Protokollauszug Gemeinderat, 13. September 2021
- 7 Die Abteilung Bau und Planung bereitet die entsprechenden Publikationstexte vor und stellt die Unterlagen für die Auflage zusammen.
 - 8 Die Kanzlei stellt die Unterlagen (entsprechend Entscheid 6) für die Auflage auf der Homepage der Gemeinde Obersiggenthal zur Verfügung.

Protokollauszug

- Mitwirkende mit Begleitbrief, inkl. Bericht zur Mitwirkung, 15. Februar 2021

Per E-Mail an

- Bettina Lutz Güttler, Gemeindeammann
- Steiner AG,
- Planwerkstadt AG, Bettina Weber (b.weber@planwerkstadt.ch)
- Arcoplan KIG, Paul Keller (pk@arcoplan.ch)
- Abteilung Bau und Planung

GEMEINDERAT OBERSIGGENTHAL

Gemeindeammann


Bettina Lutz Güttler

Gemeindeschreiber


Thomas Zumsteg