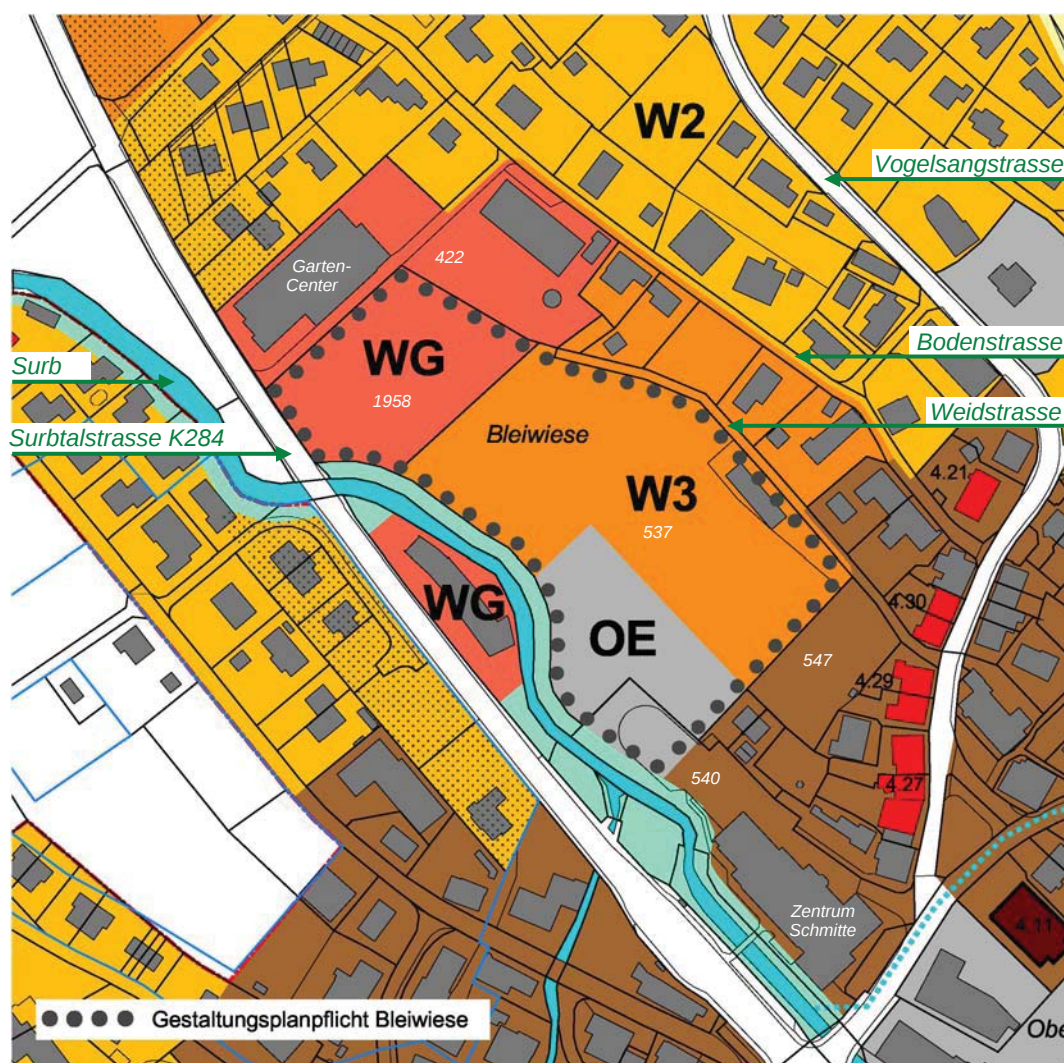


# Gestaltungsplan Bleiwiese

Situationsplan 1:500 mit Sondernutzungsvorschriften

# Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: 21. August 2012, kantonales Genehmigungsverfahren

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeines</b>                                                | <b>1</b>  |
| 1.1       | Vorbemerkungen                                                    | 1         |
| 1.2       | Auslöser der Gestaltungsplanung                                   | 1         |
| 1.3       | Zweck des Gestaltungsplanes Bleiwiese                             | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen</b>                                                 | <b>2</b>  |
| 2.1       | Rechtliche Grundlagen                                             | 2         |
| 2.2       | Bau- und planungsrechtliche Grundlagen                            | 2         |
| 2.3       | Randbedingungen                                                   | 3         |
| 2.4       | Bedürfnisse der Eigentümer / Nutzer der einzelnen Zonen           | 3         |
| 2.5       | Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse                 | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Organisation und Ablauf der Planung</b>                        | <b>5</b>  |
| 3.1       | Projektorganisation                                               | 5         |
| 3.2       | Terminprogramm                                                    | 5         |
| <b>4.</b> | <b>Grobanalyse</b>                                                | <b>6</b>  |
| 4.1       | Beschrieb des Areal                                               | 6         |
| 4.2       | Beschrieb des näheren Umfelds                                     | 7         |
| 4.3       | Fazit für den Gestaltungsplan                                     | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Umweltbelange</b>                                              | <b>8</b>  |
| 5.1       | Verkehr                                                           | 8         |
| 5.2       | Lärmschutz                                                        | 11        |
| 5.3       | Hochwasserschutz                                                  | 12        |
| 5.4       | Grundwasserspiegel / Versickerung                                 | 13        |
| <b>6.</b> | <b>Umsetzung</b>                                                  | <b>14</b> |
| 6.1       | Konzepte Überbauung                                               | 14        |
| 6.2       | Gegenüberstellung Konzepte / Regelbauweise                        | 16        |
| 6.3       | Festlegungen im Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften    | 17        |
| 6.4       | Kostenaufteilung Erschliessung / privatrechtliche Regelungen      | 20        |
| <b>7.</b> | <b>Ergebnisse der Planung</b>                                     | <b>21</b> |
| 7.1       | Kantonale Vorprüfung                                              | 21        |
| 7.2       | Mitwirkung / öffentliche Auflage                                  | 23        |
|           | <b>Anhang</b>                                                     |           |
|           | Beschrieb Gartencenter                                            | 24        |
|           | Ermittlung Fahrtenaufkommen für zukünftige Ein- und Ausfahrt K284 | 24        |

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Der vorliegende Planungsbericht fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wichtigsten Umweltbelange zusammen. Er enthält konzeptionelle Überlegungen zum Erschliessungsregime, zur Anordnung der gemeinschaftlichen Freiflächen und zu möglichen Überbauungsvarianten. Diese dienen als Basis für den grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan (§ 21 BauG).

Im weiteren Prozess dient der Planungsbericht als Arbeitsunterlage für die einzelnen Schritte im öffentlich-rechtlichen Sondernutzungsplanungsverfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss und der Genehmigung (§ 3 BauG sowie §§ 23 bis 28 BauG).

Im Hinblick auf spätere Überbauungen ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herbeigezogen werden.

### **1.2 Auslöser der Gestaltungsplanung**

Für die noch unüberbauten Parzellen am östlichen Ortseingang besteht gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Lengnau eine Gestaltungsplanpflicht. Dies bedeutet, dass das betreffende Areal gestützt auf § 4 der Bau- und Nutzungsordnung BNO erst überbaut werden darf, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Der Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat auf Grund des Begehrens eines Grundeigentümers initiiert. Für dessen Erarbeitung hat die Einwohnergemeindeversammlung am 27. November 2009 einem Kredit von Fr. 55'000.- zugestimmt. Diese Kosten sollen bei der späteren Realisierung teilweise den Grundeigentümern übertragen werden. Die Gemeinde beteiligt sich mit dem in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE gelegenen Flächenanteil an den Gesamtkosten des Gestaltungsplanes Bleiwiese.

### **1.3 Zweck des Gestaltungsplanes Bleiwiese**

Gemäss § 33 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich genutzt wird.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes Bleiwiese geht es v.a. darum, eine direkte Erschliessung von Nordwesten über die Surbtalstrasse K284 zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine etappenweise Realisierung bei späteren Bauvorhaben zu schaffen. Um eine situationsgerechte Einpassung zu erreichen, werden die wichtigsten Strukturelemente der Erschliessung und Parkierung sowie der Aussenraumgestaltung und der Überbauungskonzeption bestimmt. Zudem sind zur Surbtalstrasse K284 hin v.a. bei Wohnnutzungen Überbauungen vorzusehen, welche in geeigneter Weise auf die Lärmimmissionen reagieren.

Der neue Gestaltungsplan soll die wesentlichen „Eckpfeiler“ einer zukünftigen Überbauung und Umgebungsgestaltung festlegen, jedoch nicht allzu eng und nicht projektspezifisch ausformuliert werden, damit ein genügender Projektierungsspielraum offen gehalten werden kann. Damit der Gestaltungsplan an sich die qualitativen Anforderungen gemäss § 21 BauG erfüllt, sind jedoch genügend konkrete Festlegungen zu treffen. Deshalb ist eine Kombination von griffigen Bestimmungen und der zu definierenden Qualitäten nötig.

Das Areal erhält insgesamt verbindliche Anordnungs- und Gestaltungsvorgaben, um die angestrebten qualitativen Ziele sicherzustellen. Diese sollen aber auch gleichzeitig eine wirtschaftliche bauliche Nutzung zulassen.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan Bleiwiese, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften, basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.1.1993, bis und mit Änderungen vom 10.3.2009 (Inkraftsetzung 1.1.2010)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.2.1994, bis und mit Änderungen vom 18.11.2009 (Inkraftsetzung 1.1.2010), seit 01.09.2011 ist die neue Bauverordnung (BauV) rechtskräftig
- Bauzonenplan 1:2'500 sowie Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Lengnau vom 19. Juni 2009 (genehmigt am 7. September 2010).

### 2.2 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

Das Planungsgebiet Bleiwiese liegt gemäss Bauzonenplan in der Wohnzone W3 (ca. 9'008 m<sup>2</sup>), in der Wohn- und Gewerbezone WG (ca. 3'858 m<sup>2</sup>) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (ca. 3'629 m<sup>2</sup>). Die betreffenden Flächen sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

#### Zulässige Nutzungen

- Gemäss § 9 Abs. 4 BNO ist die Wohnzone W3 bestimmt „für Wohnungen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.“ Gestützt auf § 10 Abs. 1 BNO ist „nicht störendes Gewerbe in untergeordnetem Masse“ zugelassen.
- Gemäss § 10 Abs. 1 BNO ist die Wohn- und Gewerbezone WG bestimmt „für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.“
- Gemäss § 10 Abs. 2 BNO ist in der Wohn- und Gewerbezone WG „bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen an geeigneter Lage ein Wohnanteil von 25% der Bruttogeschossfläche sicherzustellen.“
- Gemäss § 12 Abs. 1 BNO ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

#### Gestaltungsplanpflicht

Gemäss § 4 Abs. 2 BNO hat das gestaltungsplanpflichtige Areal Bleiwiese folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- gute Einordnung ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung,
- rationelle Erschliessung, Fussgänger Verbindung entlang der Surb,
- gemeinschaftliche Anlage der nötigen Abstellplätze im Untergeschoss, zweckmässige Anordnung der Besucherparkplätze,
- naturnaher Grünstreifen entlang der Surb, zusammengefasste Freiräume, Bepflanzung mit einheimischen Baum- und Straucharten.

Die BNO legt keine Ausnützungsziffer fest. Gemäss § 24 BNO sind „die Baukuben so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einfügen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen.“

In den betreffenden Bauzonen gelten gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung BNO folgende Grundmasse:

| Bauzonen | Vollgeschosse | Grenzabstände |       | Gebäudehöhe max. | Firsthöhe max. | Lärmempfindlichkeitsstufe |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|
|          |               | klein         | gross |                  |                |                           |
| W3       | 3             | 5 m           | 10 m  | 10 m             | 14 m           | II                        |
| WG       | 3             | 5 m           | 10 m  | 10 m             | 14 m           | III                       |
| OE       | -             | (x)           | (x)   | (x)              | -              | II                        |

(x) In der Zone OE werden Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten (§ 12 Abs. 2 BNO).

## 2.3 Randbedingungen

### Vorgaben Gemeinderat

- Um die Bodenstrasse und die Weidstrasse sowie den Dorfplatz zu entlasten, ist für das gesamte gestaltungsplanpflichtige Areal eine neue Erschliessung ab der Surbtalstrasse K284 vorzusehen. Ausgenommen davon ist einzig die Parzelle Nr. 540, welche seit längerem als Parkplatz für das Zentrum Schmitte genutzt wird und einen privaten Anschluss über den Postweg an die Zürichstrasse hat.
- Von der Bodenstrasse ist eine durchgehende öffentliche Fusswegverbindung über das Gestaltungsplanareal bis zum Zentrum Schmitte sicher zu stellen.

### Direktanschluss Surbtalstrasse K284, Kantonale Vorgaben

Im Sinne der nachstehenden Ausführungen hat die kantonale Abteilung Verkehr im Schreiben vom 24. September 2009 die Bewilligung eines direkten Anschlusses an die Surbtalstrasse K284 in Aussicht gestellt:

- Anschluss im Bereich der bestehenden Bauzone in zweckmässigem Abstand zur Surbbrücke. Diese darf bei Anpassungen des Strassenbereiches nicht tangiert werden.
- Nur ein Anschluss, der sowohl für die Erschliessung des Wohngebietes als auch für die geplante Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone dient (WG ist in der Zwischenzeit rechtskräftig geworden). Die heutige Zufahrt zum Gartencenter ist durch einen neuen Anschluss zu ersetzen. Wendemanöver von anliefernden LKW müssen auf dem Gelände des Gartencenters abgewickelt werden. Die Zu- und Wegfahrt der LKW sollte nur über den Anschluss an die K284 erfolgen, damit die rückwärtigen Gemeindestrassen nicht tangiert werden.
- Die bestehenden Radstreifen auf der K284 sollen nicht unterbrochen werden. Im Interesse der siedlungsverträglichen Gestaltung der Ortsdurchfahrt bzw. als Einfahrtsbremse in den Tempo-50-Bereich ist jedoch eine Abbiegehilfe mit Inselement vorzusehen. Dabei ist jeweils eine Durchfahrtsbreite von 4.25 m (Fahrbahn inklusive Radstreifen) zu gewährleisten. Ob der Signalstandort für Tempo 50 dadurch in Richtung Norden verlegt werden kann, muss durch die Sektion Verkehrstechnik der Abteilung Tiefbau geprüft werden.
- Innerhalb des gesetzlichen 6-m-Abstands zur Kantonsstrasse sind keine betriebnotwendigen Bauten anzuordnen.
- Diese Anlagen gelten als Verursacheranlagen gemäss § 90 Abs. 2 BauG.

## 2.4 Bedürfnisse der Eigentümer / Nutzer der einzelnen Zonen

In der Zone WG muss sowohl ein neu konzipiertes Garten-Center mit entsprechend grossflächiger Erdgeschossnutzung bis 2'800 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche wie auch eine herkömmliche Wohn- und Gewerbenutzung möglich sein. Für die Nutzung als Garten-Center ist auf Grund der Erfahrungswerte aus dem bestehenden Betrieb von einem Grundbedarf von 50 oberirdischen Kundenparkplätzen sowie von 30 zusätzlichen, zeitlich beschränkt nutzbaren Parkplätzen an verkaufsintensiven Tagen auszugehen (vgl. Herleitung im Anhang).

Das heutige Garten-Center verfügt, nach der Realisierung der im Baugesuch Nr. 3 / 2011 bewilligten Gewächshäuser, über eine Gebäudegrundfläche von rund 2'300 m<sup>2</sup>. Diese Innenflächen sind bis auf wenige m<sup>2</sup> den Kunden zugänglich. Unter Einbezug der gedeckten Vordachfläche von rund 500 m<sup>2</sup> beim Hauptgebäude an der Surbtalstrasse ist eine gedeckte Nutzfläche von insgesamt knapp 2'800 m<sup>2</sup> vorhanden. Dabei handelt es sich gemäss Angaben der Bauherrschaft um eine Zwischenlösung. Die Ersatzbauten sind wegen der beengenden und funktional äusserst ungünstigen betrieblichen Situation nötig. Die vorgesehene Konstruktion lässt aber „einen unkomplizierten Auf- und Abbau“ zu. Die Abschreibung der Gebäude ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren möglich. Mit dem im Gestaltungsplan vorgesehenen Baufeld C sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das gesamte Gartencenter im vorderen Bereich zu konzentrieren und im hinteren Bereich an der Bodenstrasse eine reine Wohnnutzung zu realisieren. Insgesamt bleibt sich dabei die Verkaufsfläche mit der im Gestaltungsplan zugestandenen 2'800 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche in etwa gleich, ist jedoch direkt ans übergeordnete Strassennetz angebunden.

Von Seiten der Grundeigentümer der Wohnzone W3 wurde das Begehren für eine teilweise Erschliessung über die Weidstrasse geäussert, um eine eigenständige Realisierung von Wohnbauten im Bereich der bestehenden Remise zu ermöglichen. Der Gemeinderat hat diesen Antrag aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine zusammengefasste Erschliessung mit neuem Anschluss an die K284 im Bereich Garten-Center die wesentliche bessere Lösung, als eine auch nur kleine Fläche über die Weidstrasse zu erschliessen. Unter anderem auch deshalb, weil auf Grund der Terrainsituation (die Weidstrasse liegt etwas höher als die Bleiwiese) für die geforderte unterirdische Parkierung lange Zufahrtsrampen nötig wären.
- Die Weidstrasse eignet sich nicht für eine Erschliessung des gestaltungsplanpflichtigen Areals. Sie ist zu schmal und im Einmündungsbereich in die Vogelsangstrasse ist kein genügender Sichtwinkel vorhanden. Der Absicht, den Dorfplatz nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten, würde damit nicht Rechnung getragen.



*unübersichtliche Einmündung der Weidstrasse in die Vogelsangstrasse*



*bestehende schmale Weidstrasse dient als Zufahrt für nordöstlich anstossende Liegenschaften*

Für die Zone OE auf der Parzelle Nr. 537 kam anlässlich eines Gemeindeforums vom 17. Oktober 2009 zum Ausdruck, dass diese Fläche in erster Linie als Spiel- und Begegnungsplatz für unterschiedliche Altersgruppen nutzbar gemacht werden soll. Hier soll ein Hochbau z.B. für einen Jugendtreff oder für anderweitige im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen realisiert werden können. Zudem ist gestützt auf die generelle Entwässerungsplanung der Gemeinde ein Regenbecken mit einem Volumen von 123 m<sup>3</sup> vorgesehen. Mit der Realisierung der Erschliessungstrasse soll gleichzeitig die Ableitung des Regenbeckens in die bestehende Hauptleitung beim Garten-Center an der K284 mit eingeplant werden.

Im Bereich der Zone OE auf der Parzelle Nr. 540 sollen für die Nutzung des Zentrums Schmitte ca. 8 zusätzliche oberirdische Parkplätze ermöglicht werden. Die Gemeinde möchte sich im Gegenzug zwei öffentliche Fusswegverbindungen vom Gestaltungsplanareal Bleiwiese über das Zentrum Schmitte mit Anschluss an die Bushaltestelle an der Surbtalstrasse K284 sowie auf der Nordseite des Zentrums Schmitte zur Zürichstrasse hin sichern.

## 2.5 Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Bleiwiese beinhaltet folgende im Situationsplan 1:500 dargestellten Parzellen:

| <b>Parz.</b>                | <b>Fläche</b>            | <b>Grundeigentümer</b>     | <b>Bauzone</b>                  |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1'958                       | ca. 3'856 m <sup>2</sup> | Paul Hediger               | Wohn- und Gewerbezone WG        |
| 537                         | ca. 9'008 m <sup>2</sup> | Willi Müller               | Wohnzone W3                     |
| 537 <sup>x)</sup>           | ca. 2'908 m <sup>2</sup> | Willi Müller               | Zone öffentl. Bauten u. Anlagen |
| 540                         | ca. 721 m <sup>2</sup>   | Stockwerkeigentum Schmitte | Zone öffentl. Bauten u. Anlagen |
| <b>16'493 m<sup>2</sup></b> |                          |                            |                                 |

<sup>x)</sup> Für die betreffende Parzelle hat sich die Gemeinde mit der rechtskräftigen Zone OE das Recht für den Erwerb gesichert.

Soweit ein Zusammenhang bezüglich Erschliessung und baulicher Konzeption mit der Parzelle Nr. 422 besteht, wird diese in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen.

| <b>Parz.</b> | <b>Fläche</b>            | <b>Grundeigentümer</b> | <b>Bauzone</b>           |
|--------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 422          | ca. 5'589 m <sup>2</sup> | Paul Hediger           | Wohn- und Gewerbezone WG |

## 3. Organisation und Ablauf der Planung

### 3.1 Projektorganisation

Zuständigkeit für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Dieser hat für die Begleitung der Planungsarbeiten eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in der die betroffenen Grundeigentümer sowie der Gemeinderat vertreten sind.

Auftraggeber für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist die Einwohnergemeinde bzw. der Gemeinderat Lengnau. Die fachlichen Planungsarbeiten wurden dem Büro Arcoplan in Ennetbaden übertragen. Die Aufgabe des Planers lag in der Erarbeitung möglicher Erschliessungs- und Überbauungsvarianten sowie des Gestaltungsplanes. Die Projektleitung wird von P. Keller, Siedlungsplaner HTL/ Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen.

### 3.2 Terminprogramm

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Vorbereitung Gestaltungsplanverfahren                   | ab Mai 2009           |
| Vorabklärungen Anschluss Surbtalstrasse K284            | Aug. / September 2009 |
| Beschluss Planungskredit durch Gemeindeversammlung      | 27. November 2009     |
| Entwürfe Erschliessung / Überbauung                     | ab Januar 2010        |
| Abklärung technische Rahmenbedingungen                  | ab März 2010          |
| Entwürfe Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften | ab Juni 2010          |
| Einreichung an Gemeinderat, gemeindeinterne Bereinigung | Oktober 2010          |
| Verabschiedung zur Vorprüfung                           | Dezember 2010         |
| Provisorische kantonale Vorprüfung                      | Januar bis März 2011  |
| Bereinigung provisorische Vorprüfung                    | April bis Juni 2011   |

|                                                     |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Abschliessende Vorprüfung                           | Juli bis August 2011         |
| Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG                | 18. Juli bis 17 August 2011  |
| Bereinigung abschliessende Vorprüfung               | Oktober 2011                 |
| Vorprüfungsbericht                                  | 5. Dezember 2011             |
| Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht | Januar 2012 / 23. Febr. 2012 |
| Einwendungsverfahren (30 Tage) gemäss § 24 BauG     | 15. März bis 13. April 2012  |
| Einigungsverhandlungen                              | 22. Mai 2012                 |
| Beschluss Gemeinderat                               | 4. Juni 2012                 |
| Genehmigung Departement BVU                         | bis ca. August 2012          |

## 4. Grobanalyse

### 4.1 Beschrieb des Areals

Das gestaltungsplanpflichtige Areal umfasst eine Fläche von rund 1.65 ha. Die weitgehend noch unüberbaute Fläche wird heute als landwirtschaftliches Wiesland genutzt, auf dem noch vereinzelte Obstbäume vorhanden sind. Naturobjekte wie Bäume oder Hecken sind jedoch keine unter Schutz gestellt worden.



Orthophoto 2009, Quelle AGIS-Daten Kanton Aargau

Das bestehende Gelände ist relativ flach. So beträgt die Höhendifferenz entlang der Surb vom neu geplanten Anschluss an die Surbtalstrasse K284 bis zum Parkplatz

des Zentrums Schmitte lediglich 1 m. Einzig zur Weidstrasse hin steigt das Gelände auf einer Breite von rund 30 m um rund 1 m bis 1.5 m an.



*Blick auf unüberbautes Gestaltungsplanareal*



*Einbezug bestehendes Areal Garten-Center*

Das Areal weist von Nordwesten nach Südosten eine Länge von rund 190 m auf mit einer Breite von minimal 65 m bis maximal 105 m. Die zukünftige Erschliessung und Überbauung hat sich an den im Bauzonenplan ausgeschiedenen Zonen zu orientieren. Sie soll eine gesamtheitlich abgestimmte Nutzungskonzeption ermöglichen. Im Bereich des Garten-Centers wird zusätzlich die Parzelle Nr. 422 mit einbezogen, um eine gesamthaft optimierte und parzellenübergreifende Nutzung, Erschliessung und Überbauung zu gewährleisten.

## 4.2 Beschrieb des näheren Umfeldes

Auf der Südostseite grenzt das Areal an die Dorfzone, wobei hier vor allem die traditionelle Gebäudezeile entlang der Vogelsangstrasse besondere Qualitäten aufweist. Zwischen dieser Gebäudezeile und dem Gestaltungsplanareal findet sich die unüberbaute Parzelle 547 mit einer Breite von rund 30m, die eine eigenständige Überbauung ermöglicht, und ein neueres Doppel-einfamilienhaus. Den südlichen Abschluss bildet das Zentrum Schmitte mit diversen publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen.



*Rückseite der markanten Bauzeile an der Vogelsangstrasse und unüberbaute Parzelle 547*



*Rückseite Zentrum Schmitte mit dazu gehörigem Parkplatz*

Auf der Südwestseite des gestaltungsplanpflichtigen Areals bildet die Surb auf einer Länge von rund 140 m die unmittelbare naturräumliche Begrenzung. Nur wenig dahinter verläuft die Surbtalstrasse K284, welche als Hauptverkehrsstrasse einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 8'500 Fahrzeugen (DTV 07) aufweist und die im Bereich des Garten-Centers an den Perimeter grenzt.

Auf der Nordwestseite markiert das Hauptgebäude des Garten-Centers den Abschluss des Gestaltungsplanes. Dieses wiederum grenzt an ein reines Wohnquartier mit Ein- und Doppel-einfamilienhäusern und kleinteiliger Baustruktur.



*Garten-Center und hinterliegende Wohnbauten*



*Wohnquartier oberhalb der Weidstrasse*

Auf der Nordostseite befindet sich ein Wohnquartier mit sehr unterschiedlichen Bauformen an der gut besonnten Hanglage.

### 4.3 Fazit für den Gestaltungsplan

Das in der Wohnzone W3 gelegene Areal weist ein erhebliches Entwicklungspotenzial auf. Die weitgehend klare Geometrie wie auch die ebene und nahe Lage zum Dorfzentrum und zur Bushaltestelle bieten gute Voraussetzungen für Wohnbauten.

Da sich die Lärmquelle auf der Südwestseite befindet, ist bei der Festlegung der Hauptorientierung der einzelnen Gebäude ein Abwägen zwischen optimaler Besonnung und einer situationsgerecht auf die Lärmsituation abgestimmte Grundrisskonzeption nötig.

Ausschliesslich nach Südwesten orientierte Gebäudezeilen mit Wohnnutzung sollen aus lärmtechnischen Gründen in der ersten Bautiefe ab der K284 vermieden werden (vgl. Abschnitt 5.2). Auch sollen dem bestehenden Wohnquartier an der Hanglage keine allzu langen Gebäuderiegel voran gestellt werden, welche den Durchblick stark beeinträchtigen.

Mit einem auf einer Gesamtidee beruhenden Freiraum- und Erschliessungskonzept soll eine gewisse Identität im Quartier entstehen, in dem sich unterschiedlich gestaltete und nutzbare Bauschilder entwickeln können. Der Uferbereich der Surb wie auch das Element der Baumgärten soll in die konzeptionellen Überlegungen zur Aussenraumgestaltung mit einbezogen werden.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Verkehr

#### Bestehende Situation

- Die Surbtalstrasse K284 gilt als kantonale Hauptverkehrsstrasse HVS (vgl. Richtplan-Teilkarte V2.2/II zur Neueinteilung des Kantonsstrassennetzes). Sie weist beidseitig einen Radstreifen auf und ist als Kernfahrbahn konzipiert. Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der K284 liegt bei 8'546 Fahrzeugen (DTV2007), der Lastwagenanteil bei 5.5%.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich vis-à-vis des Zentrums Schmitte an der Surbtalstrasse K284 in gut erreichbarer Fusswegdistanz von nur rund 100 m bis 250 m.
- Das gestaltungspflichtige Areal verfügt im Hinblick auf eine zukünftige Überbauung über keine ausreichend dimensionierten Quartierstrassenanschlüsse. Es ist auch nicht genügend an das öffentliche Fusswegnetz angebunden.



bestehende Zufahrt Garten-Center mit provisorischer Anlieferungslösung

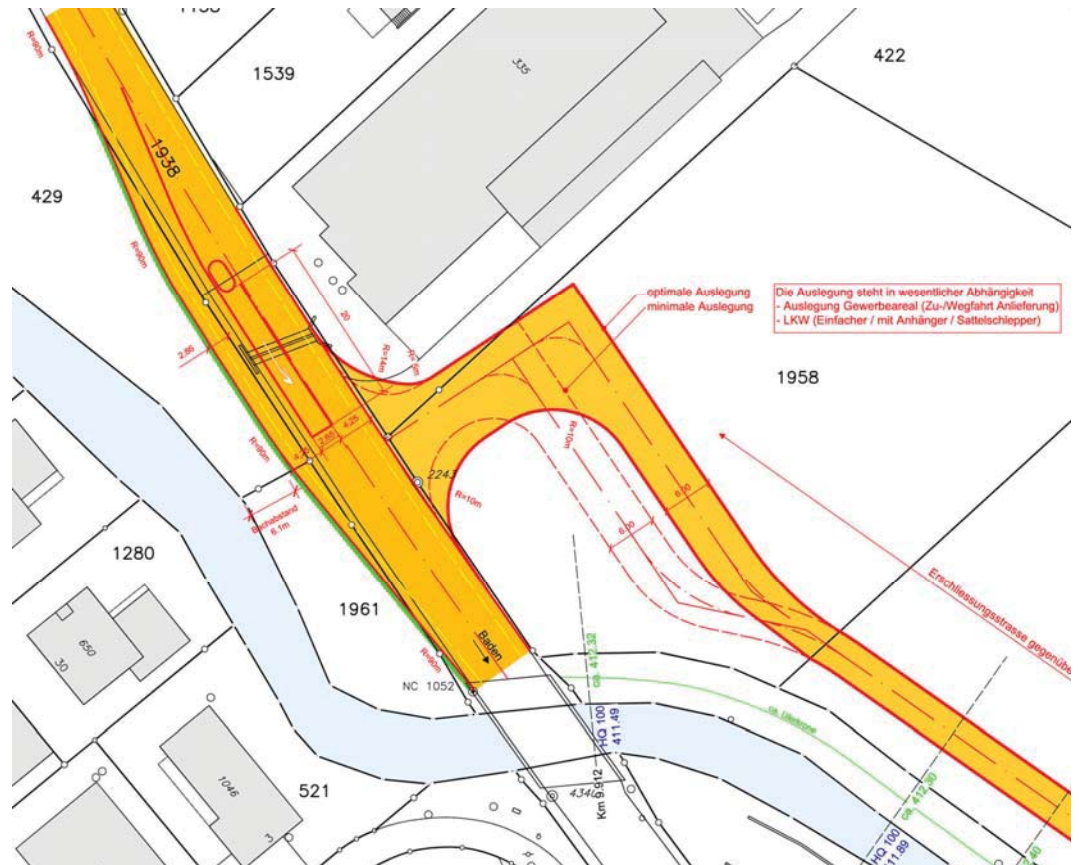


bestehender Privatweg zur Bushaltestelle, für den ein öffentliches Wegerecht erwirkt werden soll

### Massnahmen

- An der Surbtalstrasse K284 ist ein neuer Anschluss vorzusehen, um mit Ausnahme der Teilparzelle Nr. 540 den gesamten motorisierten Verkehr aufnehmen zu können, und somit eine grösstmögliche Entflechtung mit den geplanten Fusswegenbindungen ins Dorfzentrum und zum angrenzenden Wohnquartier zu erreichen.
- Der neue Anschluss an die K284 soll die gesamte Wohnzone W3 sowie die Wohn- und Gewerbezone WG innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Areals erschliessen und auch den zukünftig auf die Surbtalstrasse ausgerichteten Bereich der Zone WG ausserhalb des Gestaltungsplanareals miteinbeziehen.
- Die neu geplante arealinterne Erschliessung ist als Stichstrasse auszubilden und soll neben einer verkehrstechnischen Funktion vor allem im Bereich der Wohnzone W3 auch als attraktiver Begegnungsraum ausgestaltet werden.
- Zu sichern sind durchgehende Fusswegverbindungen mit gut auffindbarem Anschluss ins Dorfzentrum sowie in die umliegenden Wohnquartiere.

### Lösungsansatz für neuen Knoten Surbtalstrasse K284



mögliche Konzeption neuer Anschluss Surbtalstrasse K284, Plan Bärlocher Partner AG

Der auf Seite 9 dargestellte Lösungsansatz zeichnet sich wie folgt aus.

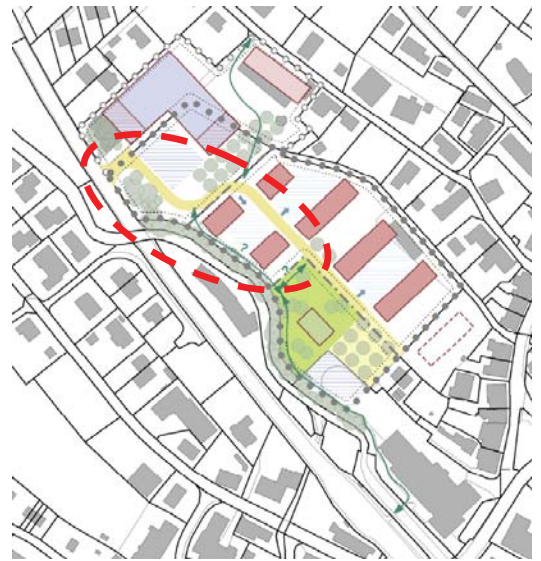
- Durchfahrtsbreiten auf der K284 von 4.25 m (Fahrbahn inklusive Radstreifen) mit durchgehendem Radstreifen.
- Abbiegehilfe von 2.65 m Breite mit einer Länge, dass mindestens ein Lastwagen stehen kann.
- Auf eine Sperrfläche gegenüber der Abbiegespur soll verzichtet werden, da die Sichtdistanzen genügend sind.

#### Herleitung Linienführung arealinterne Erschliessungsstrasse

Im Gestaltungsplan soll die minimale Auslegung des Quartieranschlusses über die Parzelle Nr. 1958 mit einer Fahrbahnbreite von 6 m im Bereich der Zone WG sowie von 4.5 m im Bereich Wohnzone W3 gesichert werden. Darüber hinausgehende Anlieferungs- und Manövrierrflächen für das Garten-Center sind im Arealinnern zu sichern.



*Linienführung entlang Surb*



*Mitte Parzelle Nr. 537*

Für die arealinterne Erschliessung wird aus folgenden Gründen die Linienführung entlang der Surb mit der minimalen Auslegung im Knotenbereich K284 gewählt:

- Die Linienführung erfolgt möglichst am Rande der Wohnzone W3. Diese Zone wird so nicht mit einer Strasse durchschnitten. Die Lärmimmissionen konzentrieren sich auf eine Seite. Innerhalb der einzelnen Zonen entstehen grösstmögliche Bebauungsschilder mit entsprechend offenen Handlungsspielräumen.
- Die Zufahrten in die Einstellhallen können zusammengefasst werden und beanspruchen so weniger Flächen.
- Die neue Erschliessungsstrasse kann mit der in § 4 Abs. 2 BNO verlangten Fussgänger Verbindung entlang der Surb kombiniert werden.
- Mit der Anhebung des Strassenniveaus um 50 cm gegenüber dem bestehenden Terrain wäre das HQ 300 abgedeckt. Somit kann die Hochwassersicherheit auf relativ einfache Weise gewährleistet werden, ohne dass zusätzliche Auflagen für die späteren Wohn- und Gewerbebauten gemacht werden müssen. Zusätzlich dient die Anhebung des Terrains auch einer technisch besser machbaren Lösung für das geplante Regenbecken.
- Die geplante Ableitung vom Regenbecken zur Surbtalstrasse K284 wie auch die Kanalisation kann mit der neu geplanten Erschliessungsstrasse zusammen gelegt werden.

## 5.2 Lärmschutz

Beim gestaltungsplanpflichtigen Areal Bleiwies handelt es sich um noch nicht erschlossene Bauzonen (§ 32 BauG, Art. 30 LSV). Gestützt auf Art. 30 LSV dürfen „in noch nicht erschlossenen Bauzonen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.“

Für die ausgeschiedenen Baufelder im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplanes ergeben sich auf Grund der Lärmgrobabschätzung folgende Lärmbelastungen:

| Baufeld | Bauzone               | Anforderung                | Abstand<br>Strassenachse | Lärmwert berechnet |         |
|---------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|---------|
|         |                       |                            |                          | Tag                | Nacht   |
| A       | W3, nicht erschlossen | Planungswert ESII          | 81 m                     | 56 (55)            | 46 (45) |
| B1      | W3, nicht erschlossen | Planungswert ES II         | 76 m                     | 57 (55)            | 46 (45) |
| B2      | W3, nicht erschlossen | Planungswert ES II         | 51 m                     | 58 (55)            | 48 (45) |
| C1      | WG, nicht erschlossen | Planungswert ES III        | 40 m                     | 59 (60)            | 49 (50) |
| C2      | WG erschlossen        | Immissionsgrenzwert ES III | 14 m                     | 64 (65)            | 54 (55) |

Annahmen: DTV 9'000 Fahrzeuge / Tag, Anteil lärmiger Fahrzeuge 5.5 % tags, 0% nachts, Geschwindigkeit 50 km/h.

Im Baufeld A werden die Planungswerte am Tag und in der Nacht um je 1 dB überschritten.

In den Baufeldern B zeigt die Berechnung, dass die Planungswerte am Tag und in der Nacht um maximal 3 dB überschritten werden. Im weiter von der Strassenachse entfernten Berechnungspunkt B1 reduziert sich die Überschreitung bis auf 1 dB.

In den Baufeldern C1 und C2 können die Planungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte knapp eingehalten werden, da hier mit der geltenden Empfindlichkeitsstufe III weniger strenge Werte gelten.

### Fazit

In allen Baufeldern können bei Wohnnutzungen allein durch Abwenden der Fenster lärmempfindlicher Räume um 80° von der Lärmquelle die jeweils geltenden Werte eingehalten werden, da erfahrungsgemäss beim Abwenden der Fenster lärmempfindlicher Räume um 90° von der Lärmquelle eine Reduktion von 3 bis max. 3.5 dB entsteht.

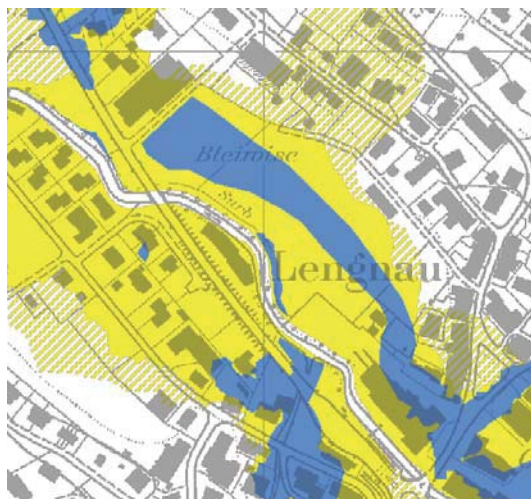
Um für allfällige Wohnnutzungen in den Bereichen mit der Empfindlichkeitsstufe III eine situationsgerechte Lärmabschirmung zu erreichen, soll auch hier im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Umweltschutzgesetz, mit dem Gestaltungsplan eine analoge Lärmabschirmung gefordert werden.

Gemäss Art. 30 LSV kann die Vollzugsbehörde für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Von dieser Möglichkeit soll in der ersten Bautiefe Gebrauch gemacht werden, in dem ein lärmempfindlicher Raum pro Wohnung von mehr als 3 Zimmern vollständig nach Südwesten zur K284 hin ausgerichtet werden darf.

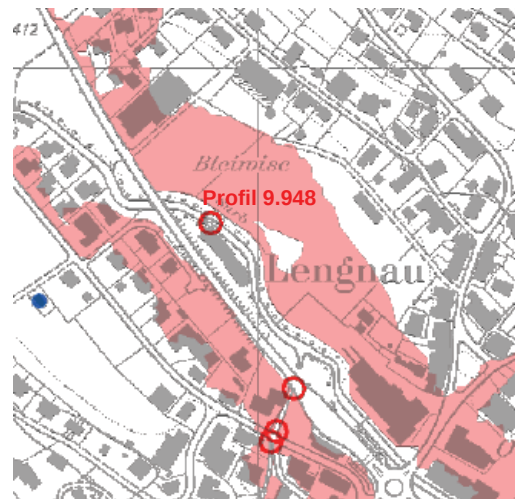
### 5.3 Hochwasserschutz

#### Gefahrenkarte Hochwasser Surbtal

Mit Datum vom März 2007 wurde die Gefahrenkarte Hochwasser Surbtal erstellt, welche die Grundlage für ein gesamtheitliches Hochwassermanagement darstellt. Diese Grundlage bildet in der Regel die Basis für die Berücksichtigung der Hochwassergefahren bei der Ausarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung. Da die konkreten Hochwasserschutzmassnahmen im Surbtal noch nicht umgesetzt sind, konnten im Rahmen der vor kurzem rechtskräftig gewordenen Nutzungsplanung noch keine Hochwassergefahrenzonen ausgedehnt werden.



Quelle: AGIS-Daten, Gefahrenkarte  
(blau; mittlere Gefährdung / gelb; geringe Gefährdung, gelb schraffiert Restgefährdung)



Quelle: AGIS-Daten, Schutzdefizitkarte  
(rote Flächen mit Schutzdefizit)

Gestützt auf das Vorprojekt Hochwasserschutz Surbtal aus dem Jahre 2007 ist im Gebiet Ried in der Gemeinde Ehrendingen ein Hochwasserrückhaltebecken vorgesehen. In der Zwischenzeit wurde das Bauprojekt erarbeitet. Die Realisierung ist ca. 2012 / 2013 vorgesehen. Die Hochwassergefahrensituation im IST-Zustand und nach Ausführung des Hochwasserrückhaltebeckens sieht gemäss Angaben des Ingenieurbüros Bärlocher Partner AG wie folgt aus:

| IST-Zustand / Gefahrenkarte Surbtal |                          |                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                     | Wassermenge Surb         | Einfluss auf örtliche Situation                              |
| HQ100                               | ca. 43 m <sup>3</sup> /s | Bei Profil 9.948 + oberhalb Schulhaus Dorf Austritte möglich |
| HQ300                               | ca. 58 m <sup>3</sup> /s | Zusätzlich bei Durchlass K284 Austritte möglich              |
|                                     | Wasserstände             | Örtliche Lage                                                |
| HQ100                               | 0.01 - 0.25 m            | Gestaltungsplanareal, allgemein                              |
| HQ100                               | 0.01 - 1.00 m            | Auf Parzelle 1958                                            |
| HQ100                               | 0.01 - 0.25 m            | Raum Schmitte                                                |
| HQ300                               | 0.01 - 1.50 m            | Raum Gärtnerei                                               |
| HQ300                               | 0.01 - 0.25 m            | Raum Schmitte                                                |

| Nach Ausführung Hochwasserrückhaltebeckens Ried |                          |                                                              |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                 | Wassermenge Surb         | Einfluss auf örtliche Situation                              |
| HQ100                                           | ca. 29 m <sup>3</sup> /s | Keine Übertritte entlang Gestaltungsplanareal                |
| HQ300                                           | ca. 48 m <sup>3</sup> /s | Bei Profil 9.948 + oberhalb Schulhaus Dorf Austritte möglich |
|                                                 | Wasserstände             | Örtliche Lage                                                |
| HQ100                                           | 0.01 - 0.25 m            | Gestaltungsplanareal, in Längsrichtung Surb, mittlerer Teil  |
| HQ100                                           | 0.01 - 0.50 m            | Auf Parzelle 1958                                            |
| HQ300                                           | 0.01 - 1.00 m            | Raum Gärtnerei                                               |
| HQ300                                           | 0.01 - 0.25 m            | Raum Schmitte                                                |

### Fazit Hochwasserschutz Surb

Mit der Anhebung des Geländes in Längsrichtung zur Surb um ca. 50 cm kann das HQ100 und das HQ300 nach der geplanten Massnahme „Hochwasserrückhaltebecken Ried“ abgedeckt werden.

Mit der erwähnten Anhebung des Geländes um 50 cm ist auch das HQ100 im IST-Zustand abgedeckt. Beim HQ300 im IST-Zustand wird es kritisch.

### Einfluss Holegrabe (teilw. Surb oberhalb Schulhaus Dorf)

Die Wassermengen vom Holegrabe betragen beim HQ100 ca. 0.85 m<sup>3</sup>/s und beim HQ300 ca. 1.2 m<sup>3</sup>/s. Die Wassertiefen bewegen sich zwischen 0.01 m bis 0.25 m. Das Überlaufen in den Postweg ist infolge der Gefälle an der Zürichstrasse eher von untergeordneter Bedeutung. Gemäss Gefahrenkarte fliesst das Wasser via Parzellen 1962 / 547 auf die Parzelle 537 und sammelt sich schliesslich am tiefsten Punkt der Parzelle 1958. Mit einer entsprechenden Anhebung des Geländes im Zuflussbereich würde ein ausreichender Schutz vor Hochwasser erreicht.

## **5.4 Grundwasserspiegel / Versickerung**

Gemäss den Abklärungen beim Büro Dr. Heinrich Jäckli AG ergibt sich bezüglich des Grundwassers folgende Situation:

- Der Grundwasserspiegel liegt gemäss Abschätzungen aus dem 12-jährigen Mittelwasserstand (1997 bis 2008) der Grundwasserfassung Mühlehalde, extrapoliert auf das Gestaltungsplanareal am Südostrand auf 411 m.ü.M. und am Nordwestrand auf 407.8 m.ü.M.
- Im südöstlichen Bereich (beim Parkplatz Schmitte) liegt der mittlere Grundwasserspiegel rund 2.5 m und am Nordwestrand (bei Zufahrt Garten-Center) rund 4 m unter der bestehenden Terrainoberfläche.
- Der Höchstwasserspiegel (gemäss Höchstwasserstand von 1988) dürfte rund 2.7 m höher liegen, das heisst stellenweise bis an die Terrainoberfläche reichen.
- Gemäss Gewässerschutzverordnung, Anhang 4, Ziffer 211, Absatz 2 dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmebewilligungen sind unter dem Nachweis möglich, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers um weniger als 10% verringert wird.
- Für die Trockenhaltung des Untergeschosses ist der mögliche Höchstwasserspiegel zu berücksichtigen.

Gemäss Zustandsbericht Versickerung vom 2002 (Verfasser Dr. Heinrich Jäckli AG) stellt der geringe Flurabstand des Grundwasserspiegels bei der Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten vor allem bei der Wahl des Anlagetyps einen einschränkenden Faktor dar. Beim Bau von tief reichenden Versickerungsschächten oder Versickerungssträngen werden die Versickerungsanlagen eingestaut, was zu einer Abnahme der Versickerungsleistung führt. Aus diesem Grund sind im Gestaltungsplanareal untiefe Versickerungsanlagen mit grossem Retentionsvolumen (humusierte Mulden), in denen das Wasser flächenförmig über die belebte Bodenschicht versickern kann, am besten geeignet.

## 6. Umsetzung

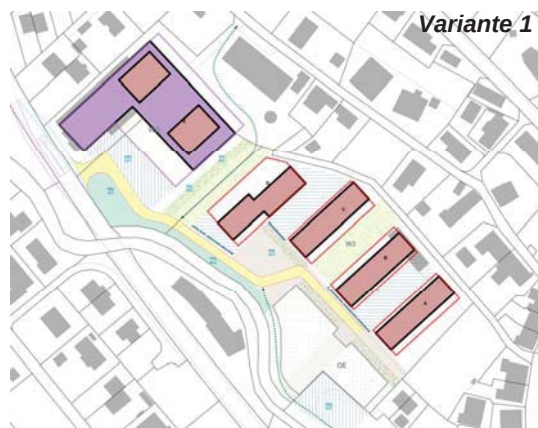
### 6.1 Konzepte Überbauung

Gestützt auf das angestrebte Erschliessungsregime (vgl. Abschnitt 5.1) wurden im Bereich der Wohnzone W3 vier Varianten untersucht (vgl. nachfolgende Skizzen), um den Regelungsbedarf im Gestaltungsplan ermitteln zu können. Sie gehen von folgenden grundsätzlichen Überlegungen aus:

- Ermöglichung einer klaren räumlichen Zäsur zwischen den gewerblichen Nutzungen und den reinen Wohnbauschildern.
- Keine ausschliessliche Orientierung der Wohnbauten nach Südwesten wegen der vorhandenen Lärmimmissionen der K284.
- Optische Durchlässigkeit der Wohnbauten von Nordosten nach Südwesten, um gegenüber den bestehenden Wohnbauten keine allzu grosse Riegelwirkung zu erzielen.

Im Bereich der Zone WG sollen grossflächige Erdgeschossnutzungen ermöglicht werden. Diese dienen primär für das Gartencenter und enthalten den darüber angelegten bzw. erforderlichen Wohnanteil.

Die einzelnen Varianten zeichnen sich durch folgende Charakteristiken aus:



**Variante 1**

Bereich Zone WG, Parzellen 422 / 1958:  
winkelförmig angeordneter eingeschossiger Gewerbebau, darüber Wohnanteil in zwei 2-geschossigen Kuben.

Bereich Zone W3, Parzelle Nr. 537:

- vier kammartige Baureihen quer zur K284
- AZ ca. 0.95 bezogen auf Landfläche 9'008 m<sup>2</sup>
- je zwei Reihen können über gemeinsame unterirdische Parkierung erschlossen werden.

**Fazit W3**

wegen zu grosser Volumen, zu monotoner Aufreihung und zu starker Gassen- / Riegelwirkung nicht geeignet.



**Variante 2**

Bereich Zone WG, Parzellen 422 / 1958:  
winkelförmig angeordneter eingeschossiger Gewerbebau, darüber Wohnanteil in drei 2-geschossigen Kuben.

Bereich Zone W3, Parzelle Nr. 537:

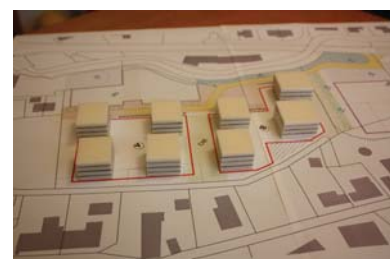
- insgesamt acht Kuben mit fast quadratischen Grundrissen (15 x 17m) regelmässig verteilt
- AZ ca. 0.90 bezogen auf Landfläche 9'008 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung jeder Wohnung in unterschiedliche Richtungen möglich, Regelgebäudeabstände können eingehalten werden
- je vier Kuben können über eine gemeinsame unterirdische Parkierung erschlossen werden.

**Fazit W3**

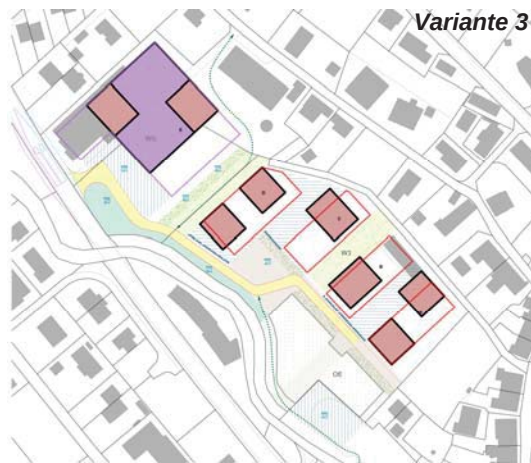
relativ dicht ohne grössere interne Freiräume, wenig Durchblicke von Nordosten nach Südwesten, insgesamt zu wenig geeignet.



Ansicht  
Südwest



Ansicht  
Nordost



**Variante 3**

Bereich Zone WG, Parzellen 422 / 1958:  
rechteckförmiger, eingeschossiger Gewerbebau, darüber Wohnanteil in zwei 2-geschossigen Kuben in den Eckpunkten als ortsbauliche Merkmale.

Bereich Zone W3, Parzelle Nr. 537:

- sechs Kuben mit verschiedenen, fast quadratischen Grundrissmassen relativ frei angeordnet
- AZ ca. 0.85 bezogen auf Landfläche 9'008 m<sup>2</sup>
- erlaubt Ausrichtung jeder Wohnung in unterschiedliche Richtungen
- je drei Kuben können über eine gemeinsame unterirdische Parkierung erschlossen werden.

**Fazit W3**

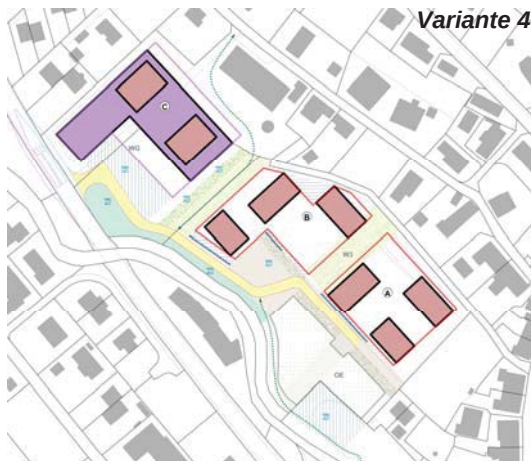
angemessene Dichte mit grösseren internen Freiräumen, respektable Abstände von Weidstrasse, lässt Durchblicke von Nordosten nach Südwesten zu, gut geeignet.



Ansicht  
Südwest



Ansicht  
Nordost



**Variante 4**

Bereich Zone WG, Parzellen 422 / 1958:  
winkelförmig angeordneter eingeschossiger Gewerbebau, darüber Wohnanteil in zwei 2-geschossigen Kuben.

Bereich Zone W3, Parzelle Nr. 537:

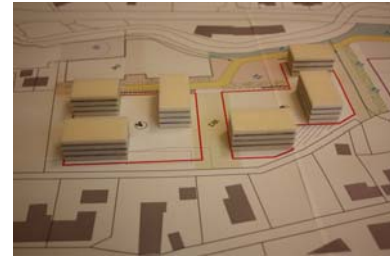
- sechs Kuben mit länglichen Grundrissmassen relativ frei angeordnet
- AZ ca. 0.80 bezogen auf Landfläche 9'008 m<sup>2</sup>
- erlaubt Ausrichtung jeder Wohnung in unterschiedliche Richtungen
- je drei Kuben können über eine gemeinsame unterirdische Parkierung erschlossen werden.

**Fazit W3**

angemessene Dichte mit grösseren internen Freiräumen, respektable Abstände von Weidstrasse, lässt noch Durchblicke von Nordosten nach Südwesten zu, gut geeignet.



Ansicht  
Südwest

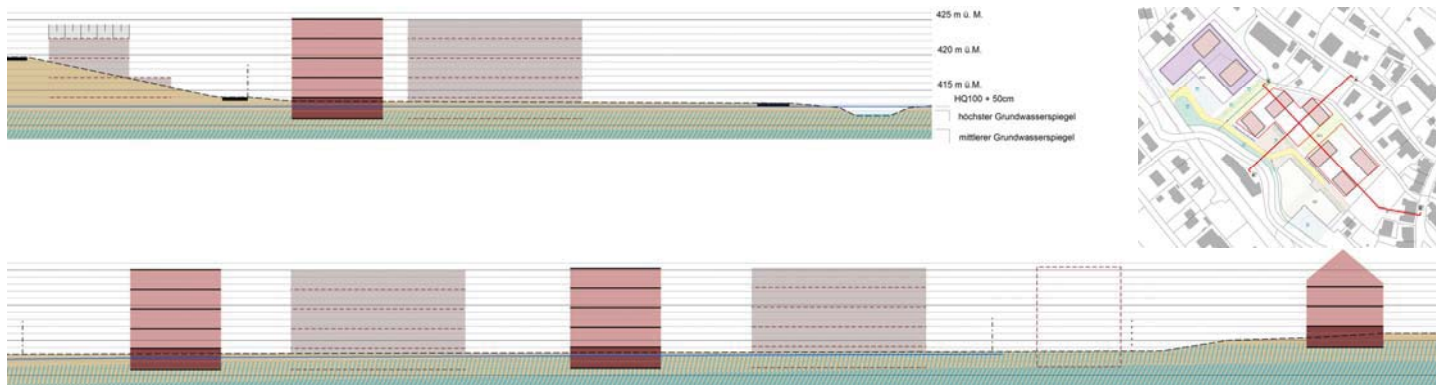


Ansicht  
Nordost

Folgerungen aus den Konzepten

Die baulichen Konzepte ermöglichen drei klar abgrenzbare Bebauungsschilder, so dass die bestehende Zuordnung der Parzellen beibehalten werden kann. Die einzelnen Schilder können durch zwei Freiräume gegliedert werden, die nicht unterkellert werden dürfen, so dass auch eine optisch wirksame Bepflanzung möglich ist. Um der gesamten Überbauung eine gewisse Ordnung zu verleihen, ist ein orthogonales Anordnungsmuster mit durchgehend gleicher Dachform (Flachdächer) vorgesehen. Innerhalb der einzelnen Schilder sollen im Gestaltungsplan relativ offene Regeln für eine jeweils einheitliche und qualitativ gute Siedlungsgestaltung festgelegt werden.

Entsprechend muss in jedem Schild vor Einreichung eines Baugesuches ein Gesamtkonzept vorgelegt werden. Durch die schildweise konzentrierte Anordnung der Bauten und der weitgehend rechteckigen Arealform werden relativ hohe bauliche Dichten möglich. Auf Grund der Erkenntnisse aus den vier untersuchten Anordnungsprinzipien sollen im Gestaltungsplan die Varianten Nr. 3 und 4 ermöglicht werden.



Die Bauten können so ins Terrain gelegt werden, dass über dem mittleren Grundwasserspiegel ein Untergeschoss möglich ist, welches den baurechtlichen Anforderungen entspricht.

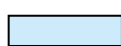
Für jeden einzelnen Bauschild ist eine eigenständige gemeinschaftliche Parkierung vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der neu geplanten Erschliessungsstrasse.

## 6.2 Gegenüberstellung Konzepte / Regelbauweise

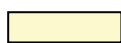
| Kriterien                                              | Vorgaben<br>BNO / Bauzonenplan /<br>BauG / ABauV                                   | Konzepte<br>Erschliessung / Über-<br>bauung / Aussenraum                                                                    | Regelungsbedarf<br>im Gestaltungsplan                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zonenkonformität<br>Wohnzone W3                        | Reihen- / Mehrfamilien-<br>häuser, keine EFH, nicht<br>störendes Gewerbe           | Primär Wohnen, andere<br>Nutzungen nach Vor-<br>gabe BNO sind möglich                                                       | Keine Abweichung                                                                                                                                      |
| Zonenkonformität<br>Wohn- und Ge-<br>werbezzone WG     | Mehrfamilienhäuser,<br>keine EFH, mässig stö-<br>rendes Gewerbe, 25%<br>Wohnanteil | Primär Gartencenter und<br>Wohnanteil, andere<br>Nutzungen nach Vor-<br>gabe BNO sind möglich                               | Keine Abweichung,<br>Verkaufsnutzung für<br>spezifische Nutzung<br>Gartencenter festlegen                                                             |
| Strassenabstand                                        | 4 m / 6 m<br>gemäss § 111 BauG                                                     | mit Baufeldern gröss-<br>tenteils eingehalten                                                                               | Reduktion partiell an<br>Weidstrasse und neuer<br>Erschliessungsstrasse                                                                               |
| Grenzabstand<br>klein / gross sowie<br>Gebäudeabstände | 5 m / 10 m, § 7 BNO                                                                | Nach aussen durch Bau-<br>felder festgelegt, intern<br>Reduktion zulassen                                                   | Ja, Reduktion nach<br>klar formulierten Krite-<br>rien möglich<br><br>Dafür in Baufeldern A<br>und B Beschränkung<br>Gebäudelänge auf<br>maximal 25 m |
| Geschosszahl /<br>Gebäudehöhe                          | 3 Vollgeschosse<br>10 m Gebäudehöhe                                                | Baufelder A+B; 4 VG<br>ohne zusätzliches Attika<br><br>Baufelder C nach BNO,<br>für Verkauf im EG hö-<br>here Geschosshöhen | Ja, für zusätzliches VG<br><br>Ja, Spezialbestimmung<br>höhere Geschosshö-<br>hen im EG (Verkauf)                                                     |
| Firsthöhe                                              | 14 m                                                                               | Flachdächer vorgesehen                                                                                                      | Nicht relevant                                                                                                                                        |

| Kriterien                           | Vorgaben<br>BNO / Bauzonenplan /<br>BauG / ABauV                                          | Konzepte<br>Erschliessung / Über-<br>bauung / Aussenraum              | Regelungsbedarf<br>im Gestaltungsplan                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ausnützung AZ                       | Keine AZ, jedoch Richt-<br>projekt verlangt                                               | W3; AZ ca. 0.80 - 0.85                                                | Gesamtkonzept in<br>Analogie zu § 24 BNO<br>verlangt                  |
| Baureife,<br>Erschliessung          | Gestaltungsplanpflicht /<br>Rahmenbedingung 2.3                                           | Ergänzttes Erschlies-<br>sungsregime                                  | Ja, Verkehrsanbindung<br>MIV und optimierte<br>Langsamverkehrswege    |
| Lärmimmissionen                     | Vgl. Abschnitt 5.2                                                                        | „lärmgerechte“ Anord-<br>nung an Surbtalstrasse                       | Ja, Lärmschutzmass-<br>nahmen formulieren                             |
| Dachform /<br>-neigung              | Nicht vorgegeben                                                                          | Flachdächer mit oder<br>ohne Attika                                   | Ja, um gewisse Ein-<br>heitlichkeit sicher zu<br>stellen              |
| Architektur / Aus-<br>sengestaltung | Allg. Einpassungsbe-<br>stimmungen (§ 42 BauG,<br>§§ 44 / 45 BNO)                         | Rechteckige Grundriss-<br>formen mit ruhigem und<br>klarem Bauvolumen | Ja, sorgfältige Gestal-<br>tung, innerhalb Baufel-<br>der einheitlich |
| Veloabstellplätze                   | VSS-Norm SN 640'065<br>Leichter Zweiradverkehr;<br>Abstellanlagen, Bedarfs-<br>ermittlung | -                                                                     | Ja, mind. 50% gut<br>erreichbar in der Nähe<br>von Hauseingängen      |
| Parkierung                          | VSS-Norm SN 640'281<br>Parkieren; Angebot an<br>Parkfeldern für PW                        | Nachweis, dass Abstell-<br>plätze zusammengefasst<br>werden können    | Keine Abweichung,<br>unterirdische Anord-<br>nung                     |
|                                     | Erfahrungswerte Garten-<br>center                                                         | 50 dauerhafte und 30<br>zeitlich beschränkte<br>Parkplätze            | Beschränkung der<br>oberirdischen Park-<br>platzzahl                  |
| Energieeffizientes<br>Bauen         | Energiesparverordnung                                                                     | Analoge Vorgaben wie<br>bei Arealüberbauungen                         | Ja, erhöhte energeti-<br>sche Anforderungen<br>(Minergie-Standard)    |
| Hochwasser-<br>sicherheit           | Gefahrenkarte und Mas-<br>nahmenplanung                                                   | Anhebung Terrain ent-<br>lang Surb und im südöst-<br>lichen Bereich   | Ja, Gewährleistung<br>Hochwasserschutz                                |

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (§ 21 BauG / § 3 ABauV)



Bonuse bzw. Lockerungen  
in Form von grösserer Dichte, Erhöhung Bauvolumen, Reduktion Abstände



„strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch  
besseres Ergebnis zu erreichen (§ 3 Abs. 3 ABauV)

### 6.3 Festlegungen im Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften

#### Grundsätzliches

Gestützt auf das gewählte Erschliessungsregime legt der Gestaltungsplan drei Überbauungsschilder fest, in denen anhand eines Gesamtkonzeptes die konkrete bauliche Konzeption sowie die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung und der Erschliessung ausgearbeitet werden müssen, bevor ein Baugesuch eingereicht wird. Soweit relevant, werden die verschiedenen Umweltbelange mit einbezogen (Lärm, Hochwasserschutz, Versickerung).

Da sich der Gestaltungsplan nicht auf ein bestimmtes Projekt abstützt, wird er so ausgelegt, dass grundsätzlich die Konzeptvarianten 3 und 4 oder ähnliche Lösungen realisierbar sind. Der Gestaltungsplan gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 ABauV sicher gestellt werden können und

- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

Die Gestaltungsplan Bleiwiese basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

#### Zu den Inhalten im Einzelnen

Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1 bis 4 SNV (Perimeter und Bestandteile, Verhältnis zur Grundordnung, privatrechtliche Regelungen, Ziel und Zweck) sowie im § 23 SNV (Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung) enthalten.

**Gestaltung der Bauten und Anlagen:** Um die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 ABauV zu erreichen, werden verschiedene Festlegungen vorgenommen:

- Sorgfältige Gestaltung der Bauten und Anlagen, einheitliche Prinzipien innerhalb der einzelnen Baufelder mit guter architektonischer Gestaltung, räumlicher Wirkung und gutem Bezug zu den Aussenräumen (§ 5 Abs. 1 SNV).
- Einheitliche Dachform; Flachdächer, mit / ohne Attika, bis max. 5° Neigung. Ausnahmen aus betrieblichen Gründen für gartenbauliche Nutzung (§ 5 Abs. 2 SNV).
- Umschreibung der einheitlichen Prinzipien (§ 5 Abs. 3 / 4 SNV).
- Beurteilungskriterien in Anlehnung an die Arealüberbauung. Möglichkeit zur Einholung eines Fachgutachtens auf Kosten der Bauherrschaft (§ 5 Abs. 5 SNV).

Die **Baufelder** sind in § 6 Abs. 1 SNV definiert und bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hochbauten inklusive zugehöriger Untergeschosse sowie der Klein- und Anbauten. Die Baufelder bestehen aus drei grösseren Flächen. Ihre äusseren Abgrenzungen definieren primär den Strassenraum und die Platzflächen. Innerhalb der Baufelder sind bei der späteren Realisierung unterschiedlichste Anordnungsprinzipien nach folgenden qualitativen Vorgaben der Sondernutzungsvorschriften möglich:

- Da die Baufelder relativ grossflächig ausgeschieden sind, muss in jedem Baufeld vor Einreichung eines Baugesuches ein Gesamtkonzept vorgelegt werden, um die bauliche Konzeption, die Erschliessung und Parkierung sowie die Aussenraumgestaltung zu konkretisieren (§ 6 Abs. 3 SNV).
- Die Stellung der Bauten hat nach einem orthogonalen Anordnungsprinzip zu erfolgen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m (§ 6 Abs. 4 SNV).

**Abstände:** Je nach baulichem Konzept ist es situationsgerecht, die baufeldinternen Gebäudeabstände reduzieren zu können. Gestützt auf § 20 Abs. 3 ABauV soll eine Reduktion bis auf 8 m zugelassen werden. Dabei müssen jedoch die qualitative Kriterien (ortsbaulich und architektonisch gute Lösung) und die technische Anforderungen (Wohnhygiene, Feuerpolizei) erfüllt werden, wie dies § 6 Abs. 2 SNV vorsieht.

**Baubereiche unterirdische Bauten und Tiefbauten:** In Ergänzung zu den Baufeldern A und B werden in § 7 Abs. 1 SNV die Bereiche festgelegt, welche für zusätzliche Nutzflächen bestimmt sind; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen.

**Baubereiche öffentliche Bauten und Anlagen:** Ausgehend von der Grundidee eines parkartigen Freiraumes werden in § 7 Abs. 2 SNV die zulässigen Masse für die Hochbauten (7 m Gebäudehöhe) konkretisiert. Zulässig sind im übrigen auch die vorgesehenen Gemeindewerke (z.B. Regenbecken, Ableitung Regenentlastung).

**Nutzung Baufeld C:** Die Nutzungsbedürfnisse des bestehenden, gut in die Quartierstruktur eingepassten und nahe beim Dorfzentrum gelegenen Gärtnerei- und Gartenbaubetriebes werden in § 8 SNV festgesetzt inklusive der einzuhaltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

**Höhen:** In § 9 SNV werden gegenüber der Regelbauweise abweichende Geschosshöhen und Geschosshöhen festgelegt. In den Baufeldern A und B werden gemäss § 9 Abs. 1 SNV maximal 4 Vollgeschosse, jedoch ohne darüber liegendes Attikageschoss zugelassen. Im Baufeld C gelten gemäss § 9 Abs. 2 SNV die Höhenmasse gemäss BNO, wobei bei Verkaufsnutzungen innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe Abweichungen bezüglich der durchschnittlichen Geschosshöhen gegenüber § 14 Abs. 3 ABauV zulässig sind.

**Gemeinschaftliche Freiflächen:** Gestützt auf die §§ 10 bis 14 SNV werden im Situationsplan 1:500 drei Aussenbereiche ausgeschieden, welche den Baufeldern den zukünftigen Rahmen geben:

- Der **parkartige Freiraum** umfasst die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Er soll zwischen dem Zentrum Schmitte und dem zukünftigen Wohnquartier einen vielfältig nutzbaren, öffentlich zugänglichen Bereich mit hoher Aufenthalts- und gut gestalterischer Qualität sicher stellen. Gleichzeitig sollen auch die im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungsbedürfnisse abgedeckt werden (§ 10 SNV).
- Die **Freihalteräume** dienen primär zur Gliederung der Überbauung. Da sie nicht unterkellert werden dürfen, kann eine optisch wirksame Bepflanzung realisiert werden (§ 11 SNV).
- Die **Strassenraum- und Platzfläche** soll, neben der eigentlichen Erschliessungsfunktion, einen attraktiv gestalteten Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität sicher stellen (§ 12 SNV).
- Der **Pufferbereich Surbufer / K284** bildet den gestalterischen wie auch ökologischen Übergang zwischen der Uferschutzzone und der neuen Erschliessungsstrasse. Neben einer mehrheitlich standortheimischen Bepflanzung wird nur eine klar begrenzte Parkplatzzahl zugestanden (§ 13 SNV).

Die **übrigen Freiflächen** sind im Situationsplan 1:500 nicht explizit dargestellt. Sie gelten für die diejenigen Bereiche, welche keiner Nutzung zugeordnet sind oder nicht für Hochbauten benötigt werden. In § 14 Abs. 1 SNV ist festgelegt, dass diese den angrenzenden Baufeldern zugeordnet sind und als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden können. Wesentliche Strukturelemente pro Baufeld sind einheitlich zu gestalten. Gemäss § 14 Abs. 2 SNV sind an geeigneten Stellen je Bauetappe beschattete Sitz- und Spielgelegenheiten zu schaffen.

Die **Erschliessung für den motorisierten Verkehr** hat gemäss § 15 SNV, mit Ausnahme der oberirdischen Parkierung beim Zentrum Schmitte, direkt ab der Surbtalstrasse über die neu geplante Erschliessungsstrasse zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt oder müssen im Baufeld C im Rahmen des nötigen Gesamtkonzeptes bestimmt werden.

Die **Parkierung für die Baufelder A und B** muss gemäss § 16 Abs. 1 SNV in unterirdischen Einstellhallen erstellt werden. Ausgenommen davon sind die Besucherparkplätze, die in den im Plan symbolisch bezeichneten Bereichen oberirdisch vorgesehen sind. § 16 Abs. 2 SNV enthält qualitative Vorgaben für die Rampenbauwerke und für die Detailgestaltung der Tiefgarage. Gemäss § 16 Abs. 4 SNV sind mindestens 50% der Veloabstellplätze gut erreichbar in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.

Für die Nutzung des **Baufeldes C** dürfen gemäss § 17 Abs. 1 SNV maximal 80 oberirdische Parkplätze für den Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb in den im Situationsplan als Parkierung Gewerbe bezeichneten Bereichen realisiert werden (50 dauerhafte und 30 zeitlich beschränkt). Ein darüber hinaus gehender Bedarf oder Parkplätze für andere Nutzungen sind in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen anzulegen.

Für **Fussgänger** sieht der Situationsplan ein durchgehendes Netz vor, um möglichst direkte und durchgehende Verbindungen innerhalb des Areals zu erhalten und um gleichzeitig eine möglichst gute Anbindung in Richtung Zentrum Schmitte und zur Bodenstrasse zu erreichen (§ 18 SNV).

**Energieeffizientes Bauen:** In § 19 SNV wird, mit Ausnahme des Gärtnereibetriebes, als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard verlangt.

**Lärmschutz:** In § 20 SNV werden die Lärmschutzanforderungen definiert

- Bei Wohnnutzungen sind die Fenster lärmempfindlicher Räume (Art. 2 Abs. 6 LSV) in der ersten Bautiefe ab der Surbtalstrasse wenigstens um 90° von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen.
- Ein lärmempfindlicher Raum pro Wohnung von mehr als 3 Zimmern ist in der ersten Bautiefe ab der Surbtalstrasse in den ganz dem Lärm zugewandten Fassaden möglich, wenn dies wegen der besseren Einsehbarkeit von der K284 oder wegen des Fassadenbildes erwünscht ist. Für diese Räume ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherzustellen (z.B. mit Doppelfassade, Brüstungen). Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind in jedem Fall sehr gut gegen Lärm abzuschirmen.

**Versickerung und Dachbegrünung:** § 21 SNV legt gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung und zur Minimierung der Abflussspitzen fest, dass alles innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser mittels untiefer Anlagen mit grossem Retentionsvolumen (z.B. humusiert) versickert werden muss, in denen das Wasser flächenförmig über die belebte Bodenschicht abgeleitet werden kann. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

**Hochwasserschutz:** Gestützt auf die Gefahrenkarte Surbtal und der zwischenzeitlich vorgenommenen Massnahmeplanung werden in § 22 SNV die nötigen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen festgeschrieben.

#### 6.4 Kostenaufteilung Erschliessung / privatrechtliche Regelungen

Als Basis für die Realisierung der Erschliessung und die nachfolgenden Überbauungen wird die Kostenteilung für das neue Erschliessungsregime festgelegt:

Die Erstellung des neuen Knotens an der K284 gilt gemäss § 90 Abs. 2 BauG als Verursacheranlage. Entsprechend müssen die Kosten nach den Flächenanteilen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes aufgeteilt werden.

| Landeigentümer / Kostenträger                         | Flächen                     | %             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Landanteil Müller, Wohnzone W3                        | 9'008 m <sup>2</sup>        | 57.1%         |
| Landanteil Hediger, Wohn- und Gewerbezone WG          | 3'858 m <sup>2</sup>        | 24.5%         |
| Einwohnergemeinde Lengnau, Zone öffentliche Bauten OE | 2'908 m <sup>2</sup>        | 18.4%         |
| <b>Total</b>                                          | <b>15'774 m<sup>2</sup></b> | <b>100.0%</b> |

Für die arealinterne Erschliessung, das heisst für die Realisierung der Strasse und der Werkleitungen, sind im Rahmen der späteren Projekte entsprechende Beitragspläne auszuarbeiten, die aufzeigen, wer sich mit welchen Kostenanteilen zu beteiligen hat.

Damit die Inhalte des Gestaltungsplanes sichergestellt werden können, haben die jeweils beteiligten Grundeigentümer vorgängig zum Bau und je nach baulicher Realisierung (wer baut mit wem) die notwendigen Dienstbarkeiten (privatrechtliche Vereinbarungen) im Grundbuch einzutragen zu lassen.

## 7. Ergebnisse kantonale Vorprüfung

### 7.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in der fachlichen Stellungnahme vom 14. März 2011 zum Gestaltungsplan Bleichi die Bemerkungen und Anregungen der Fachstellen bekannt gegeben. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung präsentieren sich wie folgt:

| Nr. | Hinweise Kanton <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Berücksichtigung / Bemerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern.                                                                                                                                                                                       | Das Fachgutachten wurde vom Gemeinderat in Auftrag gegeben und liegt mit Datum vom 17. Februar 2012 vor. Dieses ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.                                                                                                                                                                               |
| 2.2 | Gründe für Zusammenlegung Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) und Einwendungsverfahren (§ 24 BauG) sind nachvollziehbar.                                                                                                                                                                                                           | In Ordnung, wird aber doch separat durchgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.1 | Gestaltungsplan regelt Erschliessung und wichtigste Eckpfeiler der künftigen Nutzung sachgerecht. Er basiert auf verschiedenen Überbauungsvarianten, lässt für künftige Überbauungen grossen Spielraum offen und ermöglicht eine dichte Überbauung mit angemessener Umgebungsqualität.                                         | In Ordnung, keine Anpassungen nötig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.2 | Die Abteilung Verkehr stellte am 29.9.2009 einen Direktanschluss an die K284 unter Auflagen in Aussicht (vgl. Abschnitt 2.3 Planungsbericht).                                                                                                                                                                                  | In Ordnung, keine Anpassungen nötig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.2 | Von den beiden Knotenvarianten an der K284 ist die blaue Version unzumutbar, da sie die ausfahrende Spur ablenkt und nicht als Eingangstor wirken kann.<br>Knotenprojekt ist bei der Abteilung Tiefbau rechtzeitig zu beantragen, da dessen Realisierung eine Bedingung für die Baureife des Areals ist.                       | Anpassung Situationsplan 1:500: Verzicht auf Darstellung der blauen Variante, Anpassung Strassenlinie / Quartierserschliessungsfläche gemäss violetter Variante.<br>Auslösung Knotenprojekt K284 wird sobald als möglich durch Gemeinde veranlasst, d.h. wenn Inhalte Gestaltungsplan genügend gefestigt sind (z.B. nach öff. Auflage). |
| 3.2 | Entlang der K284 Ein- / Ausfahrtsverbot ergänzen                                                                                                                                                                                                                                                                               | Anpassung Situationsplan 1:500: Ein- und Ausfahrtsverbotslinie entlang K284                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.2 | Warenumschlag des Gartencenters inkl. nötige Lastwagenwendemanöver müssen ausserhalb des gesetzlichen Kantonsstrassenabstandes abgewickelt werden.                                                                                                                                                                             | Präzisierung § 15 Abs. 3 SNV, dass Anlieferung / Warenschlag im Bereich „Parkierung Gewerbe dauerhaft, PG-D“ gemäss Situationsplan zu erfolgen hat. Damit wird auch Kantonsstrassenabstand gewährleistet.                                                                                                                               |
| 3.2 | Parkfelder im Pufferbereich Surbufer müssen gegenüber der K284 Kantonsstrassenabstand einhalten.                                                                                                                                                                                                                               | Präzisierung Situationsplan 1:500, damit Bereich „Parkierung Gewerbe temporäre, PG-T“ Strassenabstand von 6 m einhält.                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.2 | Zusätzliche Fusswegverbindung mit Ergänzung zur Weidstrasse, um einen zusätzlichen attraktiven Weg vom Dorfzentrum zum Gartencenter zu ermöglichen.                                                                                                                                                                            | Anpassung Situationsplan 1:500: Durchgehender öffentlicher Fussweg von Weidstrasse zur Parzelle Nr. 1958. Weidstrasse ist bereits öffentliche Erschliessungsstrasse.                                                                                                                                                                    |
| 3.3 | Angaben zum Gartencenter fehlen. Da dieses bereits besteht, die Lage aus raumplanerischer Sicht sachgerecht ist, im Richtplan Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen nicht primär auf Gartencenter abzielen und die Nettoladenflächen kantonal noch nicht definiert sind, ist die angestrebte Erweiterung nicht ausgeschlossen. | Eine Beschreibung zur Nutzung des Gartencenters findet sich im Abschnitt 2.4 des Planungsberichtes. Angaben zu den heutigen Verkaufsflächen, Herleitung Parkplätze und Verkehrsaufkommen im Anhang zum Planungsbericht.<br>Präzisierung § 8 SNV: Verkaufsnutzungen an bestehenden Betrieb koppeln.                                      |
| 3.4 | Lärmschutz, Begriff „Aspektwinkel“                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Präzisierung § 20 Abs. 1 SNV im Sinne des kantonalen Hinweises                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Nr. | Hinweise Kanton <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                               | Berücksichtigung / Bemerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.5 | Hochwasserschutz: Prüfung Mindesthöhe von 413.90 m.ü.M am südlichen Rand mit Terrainhöhe 413 m.ü.M. Wie ist der Übergang vorgesehen?                                                                        | Das vorhandene Terrain liegt beim Parkplatz Schmitte auf max. ca. 413.20 m.ü.M. Die 413.90 entsprechen der bestehenden Uferkrone, so dass der Parkplatz mit bestehendem Erdwall von der Surb bereits vor Hochwasser gesichert ist.<br>Anpassung Situationsplan 1:500: Verlauf der „Höhenkoten Hochwassersicherheit“ um bestehenden Parkplatz Schmitte gezogen.<br>Ergänzung § 22 Abs. 2 SNV: „Die Umlegung des Wasserganges vom Postweg hat über die bestehende Parkieranlage mit Überlauf in die Surb zu erfolgen.“ |
| 3.5 | Grundwasser: Angaben über die Auswirkungen des Grundwassers auf die Tiefgarage (z.B. auf die Einfahrten) fehlen.                                                                                            | Der mögliche Höchstwasserspiegel kann stellenweise bis an die Terrainoberfläche reichen.<br>Ergänzung § 22 Abs. 4 SNV: „Die Trockenhaltung der Untergeschosse für den Höchstwasserspiegel des Grundwassers ist mit geeigneten baulichen und technischen Massnahmen zu sichern“.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.6 | Uferschutz; Entlang der Parzelle 1951 anstelle Pufferbereich Surbufer und entlang parkartigem Freiraum 4 m breite Uferschutzzone mit Bauverbot (keine Terrainauffüllungen und kein Parkplätze) ausscheiden. | Terrainanpassungen müssen zur Gewährleistung Hochwassersicherheit bis auf die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten möglich sein. Jedoch wird der Bereich „Parkierung Besucher“ in § 13 SNV so definiert, dass keine Hartbeläge zugelassen sind, sondern nur Schotterrassen, Rasengittersteine u. dgl.                                                                                                                                                                                                           |
| 3.7 | § 6 SNV; Hochbauten ausschliesslich innerhalb Baufelder zulässig?                                                                                                                                           | In § 6 Abs. 1 SNV auf folgende Ausnahmen ausserhalb der Baufelder hingewiesen:<br>- § 7 Abs. 2 (Hochbauten im Baubereich für öff. Bauten und Anlagen)<br>- § 14 Abs. 2 (Ausstattung in übrigen Freiflächen)<br>- § 16 Abs. 4 SNV (eingeschossige Bauten für Veloabstellplätze).                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | § 7 SNV; Werden Grenz- und Gebäudeabstände im Baubereich für öffentliche Bauten und Anlagen vom Gemeinderat festgelegt?                                                                                     | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | § 7 SNV; Was ist mit erforderlichen Gemeindewerken gemeint?                                                                                                                                                 | An diesem Standort ist gestützt auf GEP ein Regenbecken vorgesehen. § 7 Abs. 2 SNV wird entsprechend ergänzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     | § 8 SNV; Nutzung Baufeld C.                                                                                                                                                                                 | Nutzung in § 8 SNV stärker an bestehenden Betrieb gebunden. Realisierung Wohnanteil und Aufhebung Verkaufsflächen an Bodenstrasse als Voraussetzung für Bewilligung der gesamten zugestandenen Verkaufsflächen formuliert.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | § 10 SNV; mindestens 5 bis 10 hochstämmige Baume                                                                                                                                                            | Mindestens gestrichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | § 18 Abs. 1 SNV; Sicherstellung öffentliche Fusswegverbindung                                                                                                                                               | Ergänzung § 18 Abs. 1 SNV, dass öffentliche Fusswegverbindungen mittels im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten spätestens im Baubewilligungsverfahren sicher zu stellen sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | § 20 Abs. 2 SNV; Lärmschutz präzisieren, dass die für die Lüftung ausreichend grossen Fenster auf der lärmabgewandten Seite liegen müssen.                                                                  | Ist in § 20 Abs. 1 SNV bereits enthalten. Gemäss Absatz 2 soll dies für einzelne Zimmer gestützt auf Art. 30 LSV nicht nötig sein (vgl. Seite 11 Planungsbericht).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Nr. | Hinweise Kanton <sup>1)</sup>                                                                                               | Berücksichtigung / Bemerkungen                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.8 | Strassenlinien mit Hinweis auf Enteignungsrecht ergänzen                                                                    | Ergänzung Legende Situationsplan 1:500                                                                                                                                                                 |
|     | Strassenbreiten vermessen                                                                                                   | Ergänzung Situationsplan 1:500                                                                                                                                                                         |
|     | Festlegung von 2 Perimetern, Gestaltungsplan gilt für beide                                                                 | Erweiterter Perimeter enthält nur Festlegungen, soweit ein funktionaler Zusammenhang besteht.                                                                                                          |
|     | Öffentliche Fusswegverbindung auf Parzelle 540 liegt ausserhalb Perimeter                                                   | Fusswegverbindung ausserhalb Perimeter als Orientierungsinhalt darstellen, wird privatrechtlich gesichert.                                                                                             |
|     | Parkierung für Gewerbe mehrfach definiert (Schraffur und Eintrag PG)                                                        | Wird neu gesamthaft und flächig differenziert in dauerhafte und temporäre Parkierung für Gewerbe                                                                                                       |
|     | Wendemöglichkeit Baufelder A / B: Ist diese im öffentlichen Besitz? Für welche Fahrzeugkategorien muss Wenden möglich sein? | Da Wendemöglichkeit noch nicht in öffentlichem Besitz ist, wird Strassenlinie um diese Fläche herum gezogen. Wenden muss auf 12.5 m mal 10 m grosser Fläche für PW und Kehrlichfahrzeuge möglich sein. |

<sup>1)</sup> vgl. fachliche Stellungnahme der kantonalen Abt. Raumentwicklung vom 14. März 2011

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat am 5. Dezember 2011 den abschliessenden Vorprüfungsbericht ausgehändigt und die Freigabe für die öffentliche Auflage erteilt.

## 7.2 Mitwirkung / Öffentliche Auflage

Die *Mitwirkungsaufgabe* zum Gestaltungsplan „Bleiwiese“ fand vom 18. Juli bis am 17. August 2011 statt. Dabei konnten gestützt auf § 3 BauG von allen Interessierten Anträge formuliert und Vorschläge gemacht werden. Im Rahmen der Mitwirkung wurden 3 Eingaben eingereicht. Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der Mitwirkung im Bericht vom 23. Februar 2012 zusammengefasst. Auf Grund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Anpassungen des Gestaltungsplanes vorgenommen:

- Es sollen beide Wegführungen über das Areal Schmitte als öffentliche Fusswegverbindungen gesichert werden. Dementsprechend wird im Gestaltungsplan die öffentliche Fusswegverbindung auf der Nordostseite des Zentrums Schmitte neu aufgenommen. Der Bereich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters wird in den Orientierungsinhalt aufgenommen, derjenige innerhalb als Genehmigungsinhalt.
- Ergänzung § 8 Abs. 1 SNV: Ergänzend zu den zulässigen Nutzungen gemäss BNO sind innerhalb des Baufeldes C Verkaufsnutzungen bis max. 2'800 m<sup>2</sup> zugelassen, ...
- Ergänzung § 1 Abs. 1 SNV: „Der Gestaltungsplan beinhaltet die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter Gestaltungsplan und erweiterter Perimeter Erschliessungsplanung / bauliche Konzeption Parzelle Nr. 422. Die an die Bodenstrasse angrenzende Teilfläche im Perimeter Erschliessungsplanung / bauliche Konzeption Parzelle Nr. 422 kann auch auf einer Breite von rund 35 m ohne den rechtskräftigen Gestaltungsplan Bleiwiese erschlossen und überbaut werden, sofern die im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fusswegverbindung gesichert ist.“

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zum Einwendungsverfahren vom 19. März bis 17. April 2012 gingen drei Einwendungen ein. Die Ergebnisse Einigungsverhandlungen sind in den Beschlüssen des Gemeinderates vom 4. Juni 2012 zusammengefasst. Auf Grund der Einigungsverhandlungen wurde eine geringfügige Anpassung der Fussgängerführung auf der Parzelle Nr. 540 (Zentrum Schmitte) vorgenommen.

## ANHANG

### 1. Beschrieb Gartencenter-Betrieb

Das Gartencenter Lengnau besteht am heutigen Standort bereits seit 1954 und wird seit 1989 vom heutigen Geschäftsinhaber geführt. Die weitaus grössten Flächenanteile des Gartencenters umfassen ein breites Sortiment für den An- und Verkauf von Pflanzen sowie von Zubehör und Dekorationsmaterial. Aus der Pflanzenwelt werden Stauden und Sträucher, Beeren, Kräuter, Minzen und Säulenobst angeboten. Die Floristikabteilung bietet eine grosse Auswahl an Orchideen, Zier-, Topfpflanzen und diverser Schnittblumen zum Verkauf an. Ausserdem finden sich das ganze Jahr über passende Geschenke; sei es z.B. aus dem Sortiment von Übertöpfen, beliebte Artikel der Hergiswiler Glasi, dem Bastelbereich oder aus dem grossen Kerzenangebot. Aus branchennahen Betriebszweigen findet sich ein wechselndes Angebot wie z.B. Grills, Whirlpools usw.

Insgesamt handelt es sich um eine flächenintensive Nutzung für Güter des aperiodischen Bedarfs. Die Kundenströme schwanken saisonal bedingt äusserst stark. Die Herleitung des nötigen Parkfelder-Angebotes muss deshalb auf die betriebspezifische Situation Rücksicht nehmen.

Gemäss Auskunft des Gartencenters Lengnau liegen die aktuellen Kundenzahlen im Bereich von 20 bis 250 Kunden pro Tag. Rund 80% kommen mit dem Auto. Spitzenwerte sind vor allem im Monat Mai mit rund 150 bis 200 motorisierten Besuchern pro Tag zu verzeichnen. Im „Normalbetrieb“ während der übrigen 11 Monate bewegen sich die motorisierten Besucher im Bereich von rund 25 bis 100. Ausgehend von diesen stark unterschiedlichen Verkehrsmengen kann nicht von einer Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen, wie diese im kantonalen Richtplan seit dem 22. Juni 2010 aufgenommen wurden, gesprochen werden. Gleichwohl sollen zur Erreichung einer genügenden Rechtssicherheit die möglichen Verkaufsflächen für den nutzungsspezifischen Betrieb eines Gartencenters festgelegt werden. Da die Verkaufsflächen jedoch auf die spezifischen Betriebsbedürfnisse ausgelegt werden sollen, sind die Nutzungen in den Sondernutzungsvorschriften etwas näher umschrieben.

### 2. Ermittlung Fahrtenaufkommen für zukünftige Ein- und Ausfahrt K284

#### A. Realisierbare Bruttogeschossfläche / Pflichtabstellplätze ohne Besucher Wohnen

| Nr. | Bauzone                  | Nutzung | Berechnungsgrundlage                   | Richtwerte Parkfelder <sup>2)</sup> | Reduktion <sup>2)</sup> | Parkfeld-Angebot |
|-----|--------------------------|---------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|
| 1   | Wohn- und Gewerbezone WG | Wohnen  | 1'650 m <sup>2</sup> BGF <sup>1)</sup> | 17                                  | 0                       | 17               |
|     |                          | Gewerbe | 2'800 m <sup>2</sup> BGF <sup>1)</sup> | 98                                  | 20                      | 78               |
|     |                          |         | 20 Angestellte                         | 30                                  | 6                       | 24               |
| 2   | Wohnzone W3              | Wohnen  | 7'500 m <sup>2</sup> BGF <sup>1)</sup> | 75                                  | 0                       | 75               |
|     |                          |         |                                        |                                     |                         | <b>194</b>       |

#### Annahmen

<sup>1)</sup> vgl. Konzepte Überbauung, Seite 15, Durchschnittswerte aus Varianten 3 und 4

<sup>2)</sup> Wohnen 1 Parkfeld / 100 m<sup>2</sup> BGF, Gewerbe 3.5 Parkfelder / 100 m<sup>2</sup> BGF für Kunden, Gewerbe 1.5 Parkfelder / 100 m<sup>2</sup> BGF für Angestellte; Basis VSS Norm SN 640'281

<sup>3)</sup> Reduktion 20% Anteil Langsamverkehr / öffentlicher Verkehr gemäss Erfahrungswert aus örtlicher Situation

## B. Ermittlung der Anzahl Fahrten und DTV 24 h

| Nr. | Nutzung | Parkfeld-Angebot | spez. Verkehrspotenzial      | Fahrten Werktag | Fahrten Samstag | Fahrten Sonntag | DTV 24 h   |
|-----|---------|------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 1   | Wohnen  | 17               | 2.5                          | 43              | 43              | 43              | 43         |
|     | Gewerbe | 78               | 86 <sup>1)</sup> Besuche x 2 | 172             | 172             |                 | 147        |
|     |         | 24               | 2.5                          | 60              | 60              |                 | 51         |
|     |         |                  |                              |                 |                 |                 |            |
| 2   | Wohnen  | 75               | 2.5                          | 188             | 188             |                 | 161        |
|     |         |                  |                              |                 |                 |                 |            |
|     |         | <b>194</b>       |                              |                 |                 |                 | <b>402</b> |

### Erläuterungen

<sup>1)</sup> Gemäss Auskunft des Gartencenters Lengnau schwanken die Kundenzahlen saisonal bedingt sehr stark. Sie liegen im Bereich von 20 bis 250 Kunden pro Tag. Rund 80% kommen mit dem Auto. Spitzenwerte sind vor allem im Monat Mai mit rund 150 bis 200 motorisierten Besuchern pro Tag zu verzeichnen (Mittelwert 175). Im „Normalbetrieb“ während der übrigen 11 Monate bewegen sich die motorisierten Besucher im Bereich von rund 25 bis 100 (Mittelwert 63). Ausgehend von den erwähnten Mittelwerten ergeben sich durchschnittlich 72 Kundenbesuche pro Tag. Für die Ermittlung des DTV wird eine Zunahme der Kundenströme von rund 20% angenommen

### Fazit

- Ausgehend von der zulässigen Nutzung gemäss BNO und der Nutzungskonzeption gemäss Planungsbericht, Seite 14, ergibt sich für die neu an die Surbtalstrasse anzuschliessenden Areale ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV24h) von rund 400 Fahrten pro Tag.
- Davon werden bereits in der heutigen Situation knapp die Hälfte von rund 140 Fahrten pro Tag erzeugt. Mit dem direkten Anschluss an die Surbtalstrasse K284 kann die Bodenstrasse vom Verkehr entlastet und somit auch eine grösstmögliche Entflechtung mit dem Langsamverkehr der Bodenstrasse erreicht werden. Auch wird das Zentrum von Lengnau um den Dorfplatz nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet.
- Die Surbtalstrasse weist insgesamt einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 8'500 Fahrten pro Tag auf (DTV2007). Das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen von rund 260 zusätzlichen Fahrten pro Tag macht knapp 3% des gesamten Verkehrsaufkommens der Surbtalstrasse aus.