

Teiländerung

Gestaltungsplan

"Wurmisweg - West"

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Modell Richtprojekt, Nord-Ansicht

Stand: 4. März 2020

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ausgangslage	3
2. Aufgabe	4
3. Rahmenbedingungen	4
4. Inhalt Teiländerungen Gestaltungsplan (Sondernutzungsvorschriften und Situation 1: 1000)	10
Situationsplan	10
Sondernutzungsvorschriften	12
5. Siedlungskennwerte Teilbereich Arbeiten	14
6. Planungsablauf	17
Anhang	17
Verkleinerung rechtskräftiger Gestaltungsplan	
Verkleinerung geänderter Gestaltungsplan	
Beilagen:	
- Richtprojekt	
- UVB Teiländerung GP Wurmisweg-West	
- Lärmgutachten GP Wurmisweg-West	
- Verkehrsgutachten zum UVB	
- Lärmschutznachweis Strasse Römerpark	

Ergänzendes Recht / Abkürzungen / Bezugsort:

Bauordnung Kaiseraugst	BNO	Gemeinde Kaiseraugst Bauverwaltung Dorfstrasse 17, Postfach 4303 Kaiseraugst
Baugesetz	BauG	Staatskanzlei
Allgemeine Bauverordnung	BauV	Drucksachen- und Materialzentrale Regierungsgebäude 5001 Aarau

Planer

Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
Tel. 044 / 422 51 51
email: planung@martipartner.ch
Verantwortlicher Partner: Thomas Rubin



1. ANLASS UND AUSGANGSLAGE

Gestaltungsplan Wurmisweg West	<p>Der Gestaltungsplan Wurmisweg West wurde vom Gemeinderat Kaiseraugst am 23. Mai 2005 beschlossen und von der Baudirektion am 24. August 2005 genehmigt.</p> <p>2008 wurde der Gestaltungsplan aufgrund des Projekts der Solvias AG (Wendeplatz Nord und Abgrenzung Detailplanungsbereiche 3 und 6) einer Teilrevision unterzogen. 2015 wurde der Gestaltungsplan im Hinblick auf die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs überarbeitet. und an den 2011 realisierten Kreisel Landstrasse K292 / Wurmisweg angepasst.</p>
Entwicklungsleitbild Kaiseraugst	<p>Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kaiseraugst wurde 2017 ein Entwicklungsleitbild erarbeitet. In diesem ist das Areal für eine dichte Wohnnutzung mit einer gemischten Nutzung entlang der Landstrasse K292 vorgesehen. Bis 2040 sind für Kaiseraugst 8'000 Einwohner prognostiziert.</p> <p>Im noch unbebauten Teil des Gestaltungsplangebiets „Wurmisweg-West“ soll die Entwicklung eines dichten Wohnquartiers ermöglicht werden und der Gestaltungsplan auf diese neue, übergeordnete Zielsetzung angepasst werden.</p>
Ziele	<p>Die Wohn- und Arbeitszone «Wurmisweg-West» soll zu einem eigenständigen Quartier mit hoher Dichte und Schwerpunkt Wohnen weiterentwickelt werden. Dazu sind die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Gestaltungsplan «Wurmisweg-West» auf der Grundlage eines in einem Evaluierungsprozess erarbeiteten Richtprojektes anzupassen.</p>
Projektstand Wohnen	<p>Die Detailplanungsbereiche 1 und 2, 4 und 5 sowie 7 und 8, sind mit Wohnsiedlungen mit je rund 100 Wohnungen, insgesamt rund 300 Wohnungen, überbaut.</p> <p>Die Entwicklung im Bereich der Wohn-Baufelder bestätigt die hohe Qualität des erarbeiteten Konzeptes und ist Beweis für die entstehende Wohnqualität im Römergarten.</p>
Projektstand Arbeiten	<p>Im Detailplanungsbereich 3 konnte mit der Solvias AG ein Unternehmen aus dem angestrebten Bereich Life-Science in Kaiseraugst angesiedelt werden. Der Solvias AG soll auf ihrem Grundstück eine Erweiterungsoption angeboten werden.</p> <p>Die Detailplanungsbereiche 6 + 9 sollen im Rahmen der Teilrevision des Gestaltungsplans für die Wohnnutzung vorgesehen werden.</p>
Rechtsbeständigkeit	<p>Der Gestaltungsplan Wurmisweg-West wurde vor dreizehn Jahren erlassen. Seither haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert die zu den zwei bisherigen Teilrevisionen geführt haben.</p> <p>Das Entwicklungsleitbild für Kaiseraugst gibt für die weitere Entwicklung des Gestaltungsplanareals eine wesentlich geänderte Zielsetzung vor, welche eine Anpassung der Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung) und des Gestaltungsplans erfordern.</p> <p>Die Änderungen werden auch den privaten Interessen der Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gerecht. Entgegenstehende private Interessen sind – auch mit Blick auf die Rechtssicherheit - nicht auszumachen. Insgesamt wiegen die Beweggründe für die Notwendigkeit der Planänderung schwer und rechtfertigen die Anpassung des Gestaltungsplans in der vorliegenden Form."</p>

2. AUFGABE

Anpassung Gestaltungsplan Wurmisweg West	<p>Der Gestaltungsplan Wurmisweg West ist an die neuen Zielsetzungen des Entwicklungsleitbilds Kaiseraugst anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Detailplanungsbereich 3 ist eine Erweiterungsoption für den ansässigen Gewerbebetrieb auszuweisen.• In den Detailplanungsbereichen 6 und 9 sind dichte Wohnüberbauungen mit hoher städtebaulicher Qualität vorzusehen.• Die bewährte Regelungsdichte des bestehenden Gestaltungsplan ist beizubehalten
Richtprojekt	<p>Die Teilrevision des Gestaltungsplans basiert auf einem in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeiteten Richtprojekt der ffbk Architekten AG.</p>

3. RAHMENBEDINGUNGEN

Perimeter	<p>Der Perimeter der Teiländerung Gestaltungsplan (GP) Wurmisweg West umfasst den nördlichen, bisher für die Arbeitsnutzung vorgesehenen Teil des Gestaltungsplanareals. Betroffen sind die Parzellen Kat. Nr. 339 und 1434, Die Gemeindeparzellen 1414 (Kindergarten), 1415 (Park) sowie teilweise die Strassenparzellen Kat. Nr. 1412 (Weidenweg) und 250 (Landstrasse K292). Im Bereich der bestehenden Wohnüberbauungen sind keine Änderungen notwendig.</p>
Übergeordnete Vorgaben	<p>Seit dem Erlass des GP Wurmisweg West im Jahr 2005 wurde das kantonale Baurecht und der Richtplan überarbeitet. Die Vorlage ist soweit notwendig an das neue übergeordnete Recht anzupassen.</p> <p>Der neue kantonale Richtplan hat keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplaninhalt, dieser entspricht dem Richtplan.</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Nutzungsplanung in der Wohn- und Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht.</p>
Kommunale Vorgaben	<p>Der Gemeinderat Kaiseraugst hat am 18. Juni 2018 seine Bedürfnisse für die Änderung des Gestaltungsplans Wurmisweg-West formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die neuen Wohnbauten im Gestaltungsplan „Wurmisweg-West“ seien in die bestehende Wohnbausituation zu integrieren. Das ganze Gebiet sei als ein Quartier wahrzunehmen.• Es ist eine städtebaulich gute Qualität nachzuweisen. Es ist eine hohe Ausnutzung unter Berücksichtigung einer guten Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben. Die Überbauung kann Bauten bis 30m Gesamthöhe enthalten.• Der Aussenraum-des Quartiers „Wurmisweg-West“ sei so zu gestalten, dass dieser als eine Einheit wahrgenommen wird.• Der bestehende öffentlich zugängliche Grünraum (Römerpark) soll zu einem „Begegnungsplatz/-ort“ weiterentwickelt werden. Dies beinhaltet folgendes:<ul style="list-style-type: none">• Der Kinderspielplatz der neuen Wohnbauten sei im Umfeld des neu zu realisierenden Kindergartens zu erstellen. Dieser Kinderspielplatz sei der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Der bestehende „Römerpark“ basiert auf dem Grundsatz, dass er als Trennung zwischen Wohn- und Arbeits-Clustern dient. Mit dem vorgenannten Quartiercharakter entfällt dieser Grundsatz. Damit der Quartiercharakter und ein Begegnungsplatz entstehen können, sei der Römerpark neu zu gestalten und nach Möglichkeit im Osten des Areals (Nahbereich des Kindergartens) zu konzentrieren. Damit ein guter Begegnungsort realisiert werden kann, ist der Gemeinderat bereit, die einwohnergemeindliche Parzelle 1415 des Römerparks neu zu parzellieren und ein Flächenabtausch zur Parzelle 339 der Ernst Frey AG vorzunehmen. • Aufgrund der starken Arbeitsplatzzunahme benötigt die Gemeinde Kaiseraugst Kleinwohnungen (wie z.B. 2.5 Zimmerwohnungen) und Eigentumswohnungen. • Als Energiestadt ist der Gemeinderat interessiert, dass alternative Energiebezüge und ein sparsamer Umgang mit Energie propagiert werden. In Kaiseraugst wird zur Zeit ein Holzheizkraftwerk geplant. Die neuen Wohnungsbauten seien daher an diesem Wärmeverbund anzuschliessen. Die Energieeffizienz soll mindestens dem Minergie-Standard entsprechen. • Die Strassenräume sind siedlungsorientiert zu gestalten. • Durch die Anordnung der Bauten entlang der Landstrasse und dem Wurmisweg ist ein wirksamer Lärmschutz zu gewährleisten.
Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Insgesamt hat die Vorlage nur geringe Auswirkungen bezüglich Verkehr, weil das Verkehrspotential des Gestaltungsplans in allen Verkehrsuntersuchungen seit 2003 berücksichtigt wurde (BGK Kantonsstrasse K292, Kaiseraugst, Rudolf Keller & Partner AG, Annahme zusätzlicher Verkehr Knoten Wurmisweg: 3'700 F/Tag ohne bestehende PP DSM). Der Kapazitätsnachweis für das nicht weiterverfolgte Projekt „Parkhaus Rinau“, Gruner 2013, weist für eine höhere Parkplatzzahl eine genügende Leistungsfähigkeit nach.</p> <p>Im Bericht zur Nutzungsplanänderung sind die verkehrlichen Auswirkungen detailliert hergeleitet.</p>
UVP - Pflicht	<p>Im Rahmen der Gestaltungsplanrevision ist der Umweltverträglichkeitsbericht, Gruner AG, 24. September 2018 erarbeitet worden. Die Gesamtbeurteilung der Voruntersuchung zeigt auf, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können.</p>
Siedlungsqualität	<p>Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte in einem Evaluierungsprozess vom Februar bis zum Juli 2018 durch ein Planungsteam der ffbk Architekten AG zusammen mit den Westpol Landschaftsarchitekten und Grolimund + Partner AG als Lärmschutzexperte. Begleitet wurde das Verfahren durch Vertreter der Grundeigentümer, der Gemeinde und der Architekten. Als Fachexperten zugezogen wurden Bruno Trinkler für den Bereich Städtebau und Thomas Rubin für den Bereich Raumplanung. Die Abteilung Raumentwicklung ARE (Kreisplaner und Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild) des Kantons wirkte im Rahmen von drei Gesprächen mit dem Planungsteam beratend an der Erarbeitung des Richtprojekts mit.</p>
Städtebau	<p>In einem Varianzverfahren wurde das städtebauliche Richtprojekt unter Berücksichtigung der Randbedingungen an fünf Planungsausschusssitzungen diskutiert und entwickelt. Ziel dieses Prozesses war, die städtebauliche Setzung für eine dichte Wohnüberbauung mit klar ablesbarer Struktur und Identität zu entwickeln, welche als Grundlage für die Teilrevision</p>

des Gestaltungsplan „Wurmisweg-West“ dient.

Varianten
Modellfotos
(Auswahl)
Unten rechts
Modellfoto
Richtprojekt

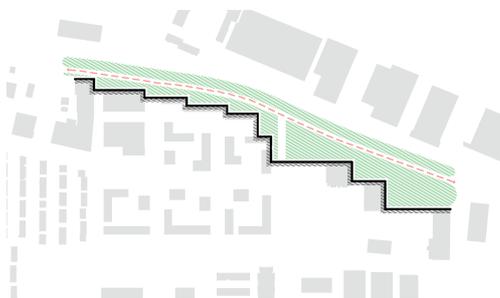




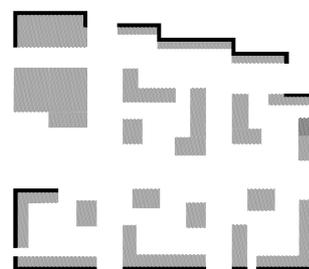
Erschliessungs- und Aussenraumkonzept

Das Erschliessungs- und Aussenraumkonzept wird mit der vorliegenden Gestaltungsplanänderung übernommen und weiterentwickelt. Die bewährte Regelung, dass mit jedem Baugesuch ein Überbauungskonzept für einen Detailplanungsbereich zu erarbeiten ist und ein Fachgutachten (im Sinne von §§ 39 + 40 BauV) zur Beurteilung der qualitativen Aspekte wird beibehalten.

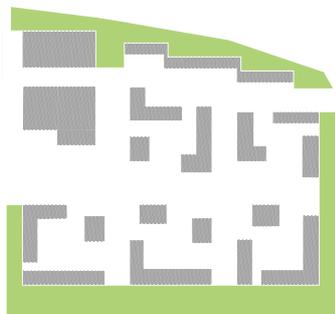
Fazit Variantenstudium



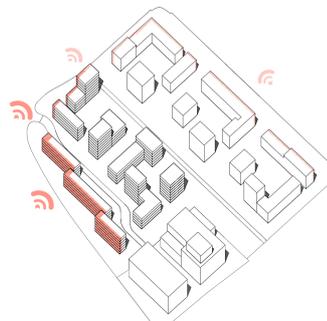
Landstrasse – Der Strassenraum wird durch die Bebauung definiert. Ein Grünraum begleitet die Strasse.



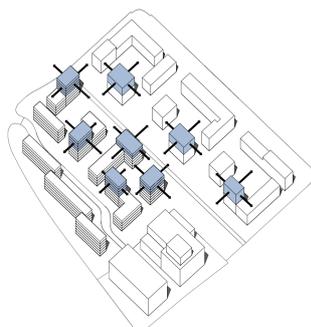
„Klammerfigur“ – eine durchgehende Randbebauung definiert und schützt das Wohnquartier.



Ein „Grüngürtel“ umklammert das Wohnquartier.

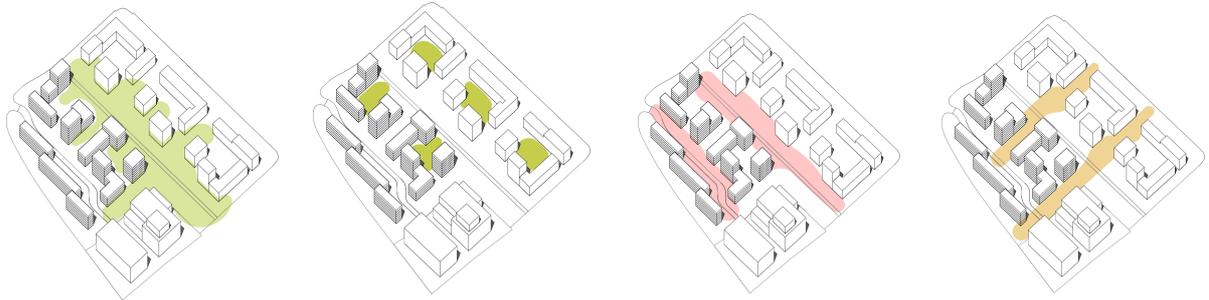


Lärmschutz: geschlossene Bebauung im Norden (mindestens 4 Geschosse).



Offene Bebauung mit Akzentbauten im Zentrum (bis max. 30m, 10 Stockwerke) etablieren einen Bezug zueinander + Aussichtslage. Aufnahme der

viergeschossigen Masstäblichkeit mit Bezug zum Aussenraum.



Verzahnung Aussenräume, Hofräume pro Cluster, Quartierstrassen und Wege als Begegnungsort
Freiraumtypologie



Grüngürtel –ökologischer Ausgleich

Öffentlicher Park



Quartierstrasse

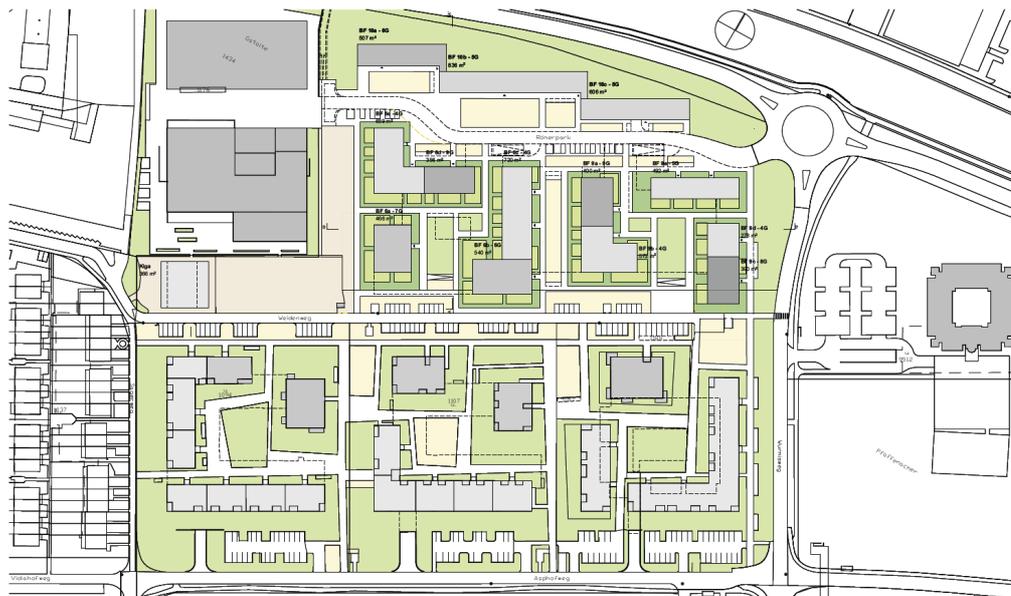
Vernetzungskorridor Langsamverkehr



Wohnhöfe

Privater Aussenraum

Situation
Richtprojekt



Kulturgüterschutz,
Landschaft und
Natur

Die Vorlage liegt nicht im Bereich von schutzwürdigen Objekten des Ortsbild- oder Denkmalschutzes. Archäologische Fundstellen, historische Verkehrswege, die Landwirtschaft und Gewässer sind nicht betroffen (Auffüllung). Der Abstand zum Wald am Bord nördlich der Landstrasse K292 beträgt mindestens 14 m (Perimeter GP) respektive über 20 m Baubereich Parkierungsanlagen. Es sind keine Massnahmen erforderlich.

Umwelt- und
Naturgefahren

Gegenüber dem geltenden Gestaltungsplan ergeben sich keine neuen Erkenntnisse die zu berücksichtigen sind.

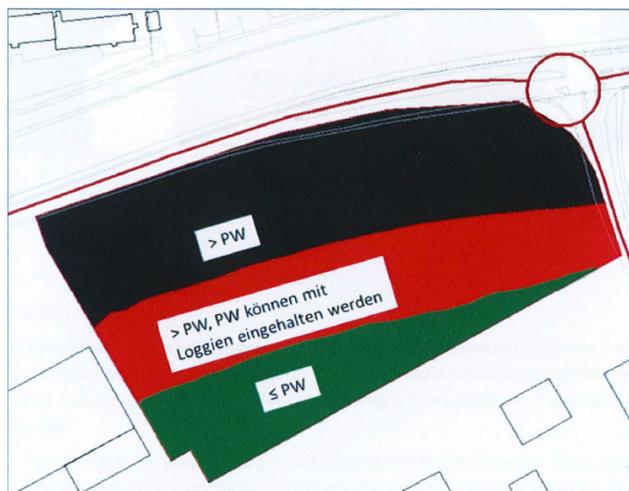
Lärmschutz

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist einerseits durch die vielbefahrene Landstrasse K292 lärmbelastet, zudem befinden sich diverse Industriebetriebe rund um das Gestaltungsplanareal. Das Lärmschutzkonzept hat im Erarbeitungsprozess des Richtprojekts eine grosse Bedeutung. Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Lärmbelastung in mehreren Schritten ausgearbeitet.

Die Lärmbelastung auf dem Areal ist aufgrund der Landstrasse K292 sehr hoch. Mit dem entwickelten Lärmschutzkonzept (Belüftung über lärmabgewandte Fassade oder akustisch optimierte Loggia) kann jedoch jeder Raum innerhalb der Planungswerte belüftet werden. Mit den in den Gestaltungsplan aufgenommenen Sondernutzungsvorschriften können die lärmrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

Dem Lärmschutz wird sehr gut Rechnung getragen.

Lärmbelastung
Strassenlärm



4. INHALT TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

Inhalt Teiländerung Gestaltungsplan	<p>Die Revision des Gestaltungsplanes umfasst folgende Unterlagen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile: - Situationsplan bestehend / neu - Änderung Sondernutzungsvorschriften</p> <p>Erläuterungsbestandteile: - Planungsbericht - Mitwirkungsbericht</p> <p>Nach der Genehmigung der Teilrevision ist eine bereinigte Fassung des Gestaltungsplans (Situationsplan / Sondernutzungsvorschriften) zu erstellen.</p> <p>Der Gestaltungsplan wird durch den bestehenden Infrastrukturvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Kaiseraugst und den Grundeigentümern ergänzt.</p>
Situationsplan Grundlage	<p>Als Grundlage für den Situationsplan im Massstab 1 : 1'000 wird ein aktualisierter Plan der Amtlichen Vermessung inklusive der neuen Erschliessungsstrasse und der Höhenkoten nach der erfolgten Auffüllung der ehemaligen Grube verwendet.</p>
Perimeter	<p>Der Gestaltungsplanperimeter wird im Bereich der Parzelle 1434 an die Parzellengrenze angepasst. Entlang der Grenze verläuft wie bisher ein 4 m breiter Vernetzungskorridor</p>
Baufelder	<p>Das bisherige Baufeld Arbeiten wird auf den Detailplanungsbereich 3 mit einer Erweiterungsoption Richtung Landstrasse konzentriert.</p> <p>Im östlichen Teil werden beidseits der Strasse „Römerpark“ Baufelder für Wohnüberbauungen festgelegt.</p> <p>In den Detailplanungsbereichen 6 und 9 Baufelder für höhere Punktbauten und je ein Bereich für einen mindestens 800 m² grossen Hof definiert.</p> <p>Das Baufeld „Öffentliche Nutzung“ wurde vergrössert, um dem künftigen Doppelkindergarten einen genügend grossen Projektierungsspielraum zuzugestehen.</p>
Höhenkoten	<p>Aufgrund der Höhenlage des aufgeschütteten Terrains, welche etwas über der, dem Gestaltungsplan ursprünglich zugrunde gelegten Kote liegt, wird die massgebende Terrainkote für den Baubereich Arbeiten neu um 50 cm höher auf 295.00 m ü. M. festgelegt.</p> <p>Die maximale Höhenkote in Meter über Meer wird in den Detailplanungsbereichen 6, 9 und 10 (Wohnen) aufgrund des Richtprojekts nach Geschossigkeit differenziert. Die Basishöhe beträgt 312.00 m ü. M., respektive 315.50 m ü. M. entlang der Landstrasse K292. Für die im Situationsplan ausgewiesenen Punktbauten sind je nach Geschossigkeit Gesamthöhen von 315.50 m ü. M. bis 320.00 m ü. M. definiert worden.</p> <p>Die gemäss BNO zulässige Gesamthöhe von 25 m wird eingehalten.</p>
Anbaupflichtige Baulinie	<p>Das System der anbaupflichtigen Baulinie (mindestens 60 % der Baulinienlänge) wird beibehalten und auf die neuen Baufelder übertragen.</p> <p>Im Detailplanungsbereich 10 wird auf die Festsetzung einer anbaupflichtigen Baulinie verzichtet, weil aufgrund des notwendigen Lärmschutzes eine durchgehende geschlossene Fassadenflucht zur Landstrasse K292 notwendig ist und für das Bauprojekt ein kleiner Projektierungsspielraum angemessen ist.</p>
Lärmschutz	<p>Die Signatur Lärmschutz zeigt auf, in welchen Bereichen Lärmschutzmassnahmen zwingend notwendig sind.</p>

Erschliessung Wendeplatz	<p>Die Erschliessungsstrasse „Römerpark“ wird verkürzt und endet mit einem als Servitut gesicherten Wendemöglichkeit für 10m-Lastwagen an der Ostgrenze des Detailplanungsbereichs 3.</p> <p>Die Weidenstrasse wird neu über den Wurmisweg erschlossen. Der bestehende Wendeplatz und die Zufahrt ab dem Junkholzweg werden aufgehoben. Neu wird ein Wendeplatz für 8m-Lastwagen mit einem Servitut östlich des Parks gesichert. Die genaue Lage des Wendeplatzes wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Für die Kehrtafelabfuhr ist vorgesehen, die Durchfahrt Weidenweg – Junkholzweg mit versenkbaren Pollern oder Barrieren zu ermöglichen.</p> <p>Der Weidenweg dient ausschliesslich als Zufahrt für die bestehenden oberirdischen Parkplätze, von Besucherparkplätzen der Baufelder 6 und 9 sowie dem Velo- und Fussgängerkehr.</p>
Strassenraum- gestaltung	Die Erschliessungsstrassen sind als Tempo 30-Zonen, verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen zu gestalten.
Öffentlicher Durchgang	Der bisherige öffentliche Durchgang durch den Detailplanungsbereich 3 wird aufgehoben, weil eine Weiterführung des Weges durch die neue Überbauung und die fehlenden Wegrechte auf der westlich angrenzenden Parzelle obsolet geworden ist.
Zufahrt Unterniveau- Garage	Die Zufahrten zu den Unterniveau Garagen der Detailplanungsbereiche 6, 9 und 10 erfolgen ab der Strasse „Römerpark“. Die Zufahrten zu den Garagen in den Detailplanungsbereichen 6 und 9 ist parallel und direkt angrenzend an die Erschliessungsstrasse vorgesehen. Die beiden Zufahrten des Detailplanungsbereichs 10 sind als gebäudeintegrierte Zufahrten vorgesehen. Aufgrund der Etappierung der Überbauung sind die zwei Zufahrten notwendig.
Bereich für Einstellhallen	<p>Anstelle des Baufelds für Parkieranlagen entlang der Landstrasse K292 wird neu ein Bereich für Einstellhallen festgelegt. Die maximale Terrainkote im Detailplanungsbereich 3, lässt ein rund halbgesschossig über das bestehende Terrain hinausragende Garage zu.</p> <p>Die maximale Terrainkote im Detailplanungsbereich 10 erlaubt es, entlang der Landstrasse K292 mit einem Wall gegenüber der Strasse einen lärmgeschützten Aussenraum zu schaffen.</p> <p>In den Detailplanungsbereichen 6 und 9 erlaubt der Bereich für Einstellhallen die Tiefgarage bis an das bautechnisch machbare Mass an die Erschliessungsstrassen zu erstellen.</p>
Baufeld für Parkierungs- anlagen	Das Baufeld für Parkieranlagen wird durch den Bereich für Einstellhallen ersetzt und kann aufgehoben werden. Die bestehenden Parkfelder im Detailplanungsbereich 3 haben eine Bestandesgarantie
Bereich für Be- sucherparkplätze und für ökolo- gische Aus- gleichsflächen	Beim Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen wird das bisherige Konzept (rund um das Baufeld Arbeiten und entlang der Erschliessungsstrassen) beibehalten. Der Flächenanteil ist jedoch wesentlich kleiner als bislang, da die Anzahl der zulässigen oberirdischen Parkfelder stark eingeschränkt wird.
Aussenraum- gestaltung Vernetzungs- korridor	<p>Der Vernetzungskorridor entlang dem Wurmisweg wird zulasten des „Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen“ vergrössert. Zwischen dem Detailplanungsbereich 3 und 10 wird ein 9.50 m breiter Streifen neu als Vernetzungskorridor ausgeschieden.</p> <p>Entlang der Landstrasse ist ein Gehölzsaum mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen.</p>

Öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)	Der öffentlich zugängliche Grünraum (Park) hat als parkartig gestalteter Grünraum eine Pufferfunktion zwischen der Wohnnutzung und der Arbeitsnutzung. Diese Funktion soll der Park weiterhin erfüllen. Deshalb wird der öffentlich zugängliche Grünraum neu zwischen die Detailplanungsbereiche 3 und 9 verlegt. Zwischen den Detailplanungsbereichen 3 und 10 wird anstelle des Parks eine ökologische Ausgleichsfläche (Lärm) festgelegt.																
Gartenbereich	Die Baufelder für das Wohnen werden wie bisher von einem Gartenbereich umfasst. Dieser dient als privater und halbprivater Aussenraum. Die schematische Lage der privaten Aussenräume wird im Richtprojekt vom 24. September 2019 (Freiraumtypologien) aufgezeigt und mit Referenzbildern dokumentiert. Die Abgrenzung von privaten Aussenräumen soll mit einer Strauchbepflanzung erfolgen.																
Sondernutzungs-vorschriften	Im Zweckartikel wird ergänzt mit den Zielsetzungen gemäss § 8 BNO (Wohn- und Arbeitszone).																
§ 1 Zweck	Diese umfassen sinngemäss auch die Anforderungen die für Arealüberbauungen gelten. Die entsprechende Festlegung (§ 4 Abs. 2 SNV) kann deshalb gestrichen werden.																
§ 4 Detailplanungsbereiche																	
§ 5 Nutzung	Die 2015 eingefügte Ergänzung für über den Pflichtbedarf hinausgehende Parkplätze wird gestrichen. Aufgrund der neu in der Bau- und Nutzungsordnung (§ 4 BNO) festgelegten Ausnützungsziffer von 1.12 erhöht sich die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 84'000 m ² auf 97'373 m ² . Für die beiden Parzellen 339 und 1415 ist in der BNO in § 8 eine Ausnützungsziffer von maximal 1.05 festgelegt. Dies entspricht für die Detailplanungsbereiche 6, 9 und 10 Wohnen einer maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 32'750 m ² . Massgebend ist die Fläche der beiden Parzellen abzüglich der Fläche der Erschliessungsstrasse. Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen (aGF) in den Detailplanungsbereichen 6, 9 und 10:																
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Parzelle Nr.</th> <th style="text-align: right;">Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>339</td> <td style="text-align: right;">28'339 m²</td> </tr> <tr> <td>1415</td> <td style="text-align: right;">4'492 m²</td> </tr> <tr> <td>abzüglich Strasse Römerpark</td> <td style="text-align: right;">- 1'715 m²</td> </tr> <tr> <td>zuzüglich Anteil Aufhebung Wendepplatz Weidenweg</td> <td style="text-align: right;">75 m²</td> </tr> <tr> <td>Massgebende Parzellenfläche:</td> <td style="text-align: right;">31'191 m²</td> </tr> <tr> <td>Zulässige Ausnützungsziffer</td> <td style="text-align: right;">1.05</td> </tr> <tr> <td>Maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen:</td> <td style="text-align: right;">32'750 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Parzelle Nr.	Fläche	339	28'339 m ²	1415	4'492 m ²	abzüglich Strasse Römerpark	- 1'715 m ²	zuzüglich Anteil Aufhebung Wendepplatz Weidenweg	75 m ²	Massgebende Parzellenfläche:	31'191 m ²	Zulässige Ausnützungsziffer	1.05	Maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen:	32'750 m ²
Parzelle Nr.	Fläche																
339	28'339 m ²																
1415	4'492 m ²																
abzüglich Strasse Römerpark	- 1'715 m ²																
zuzüglich Anteil Aufhebung Wendepplatz Weidenweg	75 m ²																
Massgebende Parzellenfläche:	31'191 m ²																
Zulässige Ausnützungsziffer	1.05																
Maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen:	32'750 m ²																
	Die Nutzungsverteilung erfolgt auf der Basis des Richtprojekts auf die einzelnen Detailplanungsbereiche.																
§ 11 Hof / Spielplatz	Der zentrale Spielplatz im öffentlich zugänglichen Grünraum dient dem Kindergarten und den Detailplanungsbereichen 6 und 9. In den Detailplanungsbereichen 6 und 9 müssen deshalb keine zusätzlichen Kinderspielplätze realisiert werden. Der Hofbereich dient hier insbesondere als Begegnungszone.																
§ 12 Baumstandorte	Die Baumreihe entlang der Landstrasse K292 ist bereits gepflanzt. Die Vorschrift bleibt bestehen und wird an die neue Situation (Wegfall Baufeld für Parkierungsanlage, betroffene Detailplanungsbereiche) angepasst. Die Baumreihe soll zu einem Gehölzsaum (siehe Richtprojekt, Freiraumtypologien) ergänzt werden.																

- § 13 Lärmschutz In den Lärmschutzvorschriften werden die Massnahmen gemäss Lärmschutzgutachten (Grolimund und Partner AG, 11. September 2018) verbindlich vorgeschrieben.
- § 14 Erschliessung Die Vorschriften zur Erschliessung werden an die neue Situation angepasst. Die Vorschrift zum Kreisel Landstrasse K292 / Wurmisweg erübrigt sich. Der Weidenweg wird neu an den Wurmisweg angeschlossen und die Zufahrt vom Junkholzweg für den motorisierten Individualverkehr wird aufgehoben.
- § 15 Abs. 2 Parkierung Detailplanungsgebiete 3, 6, 9 und 10 Die zulässige dichtere Überbauung führt zu einer Anpassung der Vorschriften zur Parkierung. Die Parkierung hat neu weitgehend in Einstellhallen zu erfolgen. Die bestehenden oberirdischen Parkfelder im Detailplanungsbereich 3 haben Bestandesgarantie. Die oberirdischen Abstellplätze (Wohnnutzung) sind als Besucherparkplätze zu bezeichnen. Mit gestalterischen Massnahmen ist das „wilde“ Parkieren entlang der Erschliessungsstrassen zu unterbinden.
- § 15 Abs. 3 Zweiradabstellplätze Die Berechnung der Anzahl Pflichtabstellplätze wird unverändert von den geltenden Vorschriften übernommen. Sie hat sich bewährt. Ergänzt wird sie mit Grundanforderungen zur Erreichbarkeit, dem Witterungsschutz und von Sicherungsmöglichkeiten. In den Fachpublikationen wird von einem Anteil von 30% Kurzzeitparkplätzen, in der Regel oberirdisch und nahe beim Hauszugang, dafür mit geringeren Anforderungen an Witterungsschutz, ausgegangen. Circa 70% sind Langzeitparkplätze. Der Anteil an Spezialvelos wie Tandems, Anhängervelos und Anhänger beträgt circa 20%, diese benötigen mehr Platz als normale Zweiräder. Im Richtprojekt sind grosszügig dimensionierte, unterirdische Zweiradabstellanlagen ausgewiesen, welche über separate Rampen erschlossen werden.
- § 15 Abs. 4 Mobilitätskonzept Von den Vorschriften zur Parkierung kann abgewichen werden, wenn mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, mit welchen Massnahmen eine Reduktion des Parkplatzbedarfs erreicht werden kann und wie diese Massnahme umgesetzt und gesichert wird.
- § 15 Abs. 4 E-Mobilität 5% der Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder sind für die Elektromobilität vorzubereiten. Damit wird sichergestellt, dass beim Bau die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um für die künftige Nachfrage genügend Ladestationen für Elektroautos einfach bereitstellen zu können (Vorbereitung für Schaltanlage/Zähler, Leerrohre- und Kanäle). Für eBikes genügt in der Regel ein Stromanschluss. Gemäss Fachliteratur ist die Investition für das Messen, Verwalten und Abrechnen des Stromverbrauchs nicht rentabel¹.
- § 17 Energieeffizientes Bauen Die Vorschrift für energieeffizientes Bauen entspricht den Anforderungen die Arealüberbauungen (§ 38 BauV) zu erfüllen haben. Die AEW Energie AG realisiert in Kaiseraugst einen Wärmeverbund auf Basis erneuerbarer Energieproduktion. Das Areal Wurmisweg-West liegt im Perimeter des geplanten Wärmenetzes. Der Anschluss an den Wärmeverbund ist zu prüfen und bei Neubauten zu realisieren, wenn keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

¹ Ratgeber für die Installation von Ladesystemen für eFahrzeuge 2019, Protoscar SA, emobility-schweiz.ch

5. SIEDLUNGSKENNWERTE TEILBEREICH NORD

Fläche Arbeiten	Parzelle Nr.	Fläche innerhalb Perimeter GP	
	339	28'339 m ²	
	1434	12'860 m ²	
	1414 (Kindergarten)	1'197 m ²	
	1415 (Park)	4'492 m ²	
	1412 (Weidenweg)	1'654 m ²	
	250 teilweise (Landstrasse K292)	~445 m ²	
	Total Teilbereich Nord	48'987 m²	

Flächennutzung			
	Baufelder Arbeiten	8'463 m ²	17 %
	Baufelder Wohnen	13'622 m ²	28 %
	Baufeld Öffentliche Nutzung	750 m ²	2 %
	Vernetzungskorridor	4'048 m ²	8 %
	Besucher PP / ökol. Ausgleich	6'635 m ²	13 %
	Erschliessungsstrasse	3'295 m ²	7 %
	Öffentl. zugänglicher Grünraum	3'244 m ²	7 %
	Gartenbereich	8'930 m ²	18 %
	Total	48'987 m²	100 %

Abschätzung PP-Bedarf Die Ermittlung des Standort-Typs erfolgt in mehreren Schritten.

Schritt 1: Grobe Abgrenzung des Einzugsgebietes

Ermittlung Standort-Typ

Das Einzugsgebiet umfasst als wichtigstes regionales Ziel die Stadt Basel. Weitere regionale Ziele sind Liestal, Lörrach und Rheinfelden. Dazu kommt das direkte Umland der Gemeinde Kaiseraugst.

Schritt 2: Grobe Abschätzung des Anteils Langsamverkehr

Unter Berücksichtigung der zurückgelegten Tagesdistanzen liegt der Langsamverkehrsanteil im Kanton Aargau bei 6.4%. Werden die zurückgelegten Etappen (z.B. zu Fuss mit dem Velo zum Bahnhof, mit dem ÖV zum Arbeitsort usw.) liegt der Langsamverkehrsanteil bei 46.5% (ohne Berücksichtigung der Distanz).

Das Gestaltungsplanareal liegt am Ortsrand von Kaiseraugst. Aufgrund der Nutzung ist mit einem hohen Anteil von Pendlern zu rechnen die ausserhalb des „Langsamverkehrssperimeters“ wohnen. Es ist deshalb mit einem Langsamverkehrsanteil von weniger als 25% am gesamten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Schritt 3: ÖV-Bedienungshäufigkeit

Das Areal wird werktags im Halbstundentakt an den ÖV angebunden. Für die meisten Fahrziele sind Umsteigevorgänge notwendig. Die ÖV-Bedienungshäufigkeit liegt in der Kategorie 1 – 4 Fahrten pro Stunde.

Schritt 4: Zuordnung Standort-Typ

Das Areal (Baubereiche Arbeiten) ist durch die zugehörigen Bushaltestellen innerhalb der lauten Norm zumutbaren Fuß Distanz von < 500m zu erreichen. Der Teilbereich Arbeiten wird dem **Standort-Typ D** zugeordnet.

Das Parkfelderangebot beträgt minimal 70% und maximal 90% des spezifischen Angebotes für die Arbeitsnutzung. Für die Wohnnutzung entspricht das spezifische Angebot dem Pflichtbedarf.

Parkfeld-
berechnung

Die Ermittlung des spezifischen Angebots ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Nutzung	BGF (m ²)	Faktoren gemäss Norm (SN 640 281)	Spezifisches Angebot PP Unüberbaut
Wohnen	32'750	1 PP pro Whg. oder 100m ² aGF 0.1 Besucher PP pro 100m ² aGF	300 - 328 30 - 33
Gewerbe/Labor	12'735	2 Personal PP pro 100m ² aGF 0.5 Besucher PP pro 100m ² aGF	255 64
Summe	45'125		649 - 680

Das reduzierte Parkfelderangebot beträgt gemäss SN 640 281 für den Standort-Typ D (Arbeitsnutzung):

Mindestens 223 Parkfelder
im Schnitt 255 Parkfelder
Maximal 287 Parkfelder

Aktueller Stand
Parkierung

Heute ist der Detailplanungsbereich 3 teilweise überbaut und die dazugehörige Parkierungsanlage erstellt. Für den Detailplanungsbereiche 6, 9 und 10 besteht ein Richtprojekt.

Detail-planungs-bereich	aGF (m ²)	Arbeitsplätze / Wohnungen (1 AP/50 m ² aGF)	Parkfelder (P)
3 Erweiterung (effektiv best.)	14'765 (12'735)	ca. 300 AP ca. 255 AP	223 – 287 191
6	13'200	118 Whg.	130 - 143
9	10'750	110 Whg.	119 – 121
10	8'800	68 Whg.	75 - 103
Summe	60'250		738 – 845

Parkplatzbilanz

In den Detailplanungsbereichen 3, 6, 9 und 10 sind insgesamt maximal rund 845 Parkfeldern im Endausbau notwendig. Von diesen sind 825 Parkfelder über den Kreisellandstrass K292 / Wurmisweg erschlossen.

Kapazitätsnachweis	Aufgrund der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmenge wurde in einem Verkehrsgutachten (Gruner AG, 17. Mai 2019) untersucht, ob das übergeordnete Strassennetz den zusätzlichen Verkehr bewältigen kann. Das Verkehrsgutachten geht von einer etwas höheren Anzahl Parkfelder aus, da die Reduktion der Ausnutzung für das Wohnen noch nicht bekannt war.
Verkehrserzeugung pro Tag	Die Verkehrserzeugung pro Tag der Strasse Römerpark wird bei Erreichen des Vollausbaus, (Zustand 2015) mit 1'750 Fahrten pro Tag von insgesamt 875 Parkfeldern prognostiziert.
Verkehrsqualität Kreisel Wurmisweg/Landstrasse	Unter Berücksichtigung der Quartierentwicklung im Gestaltungsplangebiet Wurmisweg-West und dem Parkhaus Roche werden zum Prognosehorizont 2025 am Kreisel Wurmisweg gute Verkehrsqualitätsstufen erreicht.

6. PLANUNGSABLAUF

Das Verfahren der Änderung von Nutzungsplänen ist im Baugesetz festgelegt (§§ 22 ff. BauG). Es läuft wie folgt ab:

1. Revisionsantrag Der Gemeinderat hat dem Antrag, den Gestaltungsplan den neuen geänderten Randbedingungen anzupassen, zugestimmt.
 2. Planungsentwurf Auf der Grundlage des in einem Evaluierungsprozess erarbeiteten Richtprojekt wurde der Entwurf der Anpassung des Gestaltungsplans erarbeitet.
Der Entwurf der Teiländerung des Gestaltungsplans wurde vom Gemeinderat am 24. September 2018 zugestimmt.
 3. Vorprüfung Kantonale Vorprüfung unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung
Die kantonalen Fachabteilungen prüfen die Recht- und Zweckmässigkeit. Das Ergebnis ist der Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2019.
 4. Regionale Abstimmung Der Regionalplanungsverband Fricktal Regio hat mit Brief vom 18. Februar 2019 die Planungsvorlage als regional abgestimmt beurteilt.
 5. Mitwirkung Das Mitwirkungsverfahren hat vom 21. Januar bis 18. Februar 2019 stattgefunden.
Im Mitwirkungsverfahren kann jedermann Einwendungen und Vorschläge zur Teilrevision des Kulturlandplanes und zur Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung einreichen. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Mitwirkungsbericht zusammen. Die Akten dieses Verfahrens sind öffentlich.
Es sind 8 Mitwirkungsbegehren eingereicht worden.
- Öffentliche Auflage Die öffentliche Auflage erfolgt vom xx. März bis zum xx. April 2020.
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der 30-tägigen Auflagefrist schriftlich Einsprache erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.
- Einwendungen Während der Auflagefrist sind xx Einwendungen eingereicht worden.

-
- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Festsetzung Gemeinderat | Der Gemeinderat hat am xx. xx 20xx die Teiländerung des Gestaltungsplans festgesetzt.
Der Beschluss wird im kantonalen Amtsblatt publiziert. |
| 7. Evtl. Verwaltungsbeschwerde | Am Tag nach der Publikation beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG zu laufen. |
| 8. Genehmigungsverfahren | Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt |

ANHANG

Verkleinerung rechtskräftiger Gestaltungsplan

Verkleinerung geänderter Gestaltungsplan

GESTALTUNGSPLAN WURMISWEG - WEST
gemäss § 21 BauG

SITUATION MST: 1 : 1'000



Beschlossen vom Gemeinderat:
23. Mai 2005 / 9. Juni 2008 / 23. Februar 2015

Stand:
Februar 2015

LEGENDE

Genehmigungsinhalt:

- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 304.50 m ü. M.
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 317.00 m ü. M.
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Zufahrt Unterniveau-Garage
- öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Baufeld für Parkierungsanlagen
- Gartenbereich
- Baumstandorte
- Anbaupflichtige Baulinie
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Baulinie aufheben
- Aufhebung der Verbindung
- öffentlicher / halbprivater Durchgang
- Bereich für Hof / Spielplatz
- Lärmschutz
- Perimeter
- Detailplanungsbereich / Etappierung (1-9)
(Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt)

Informationsinhalt:

- Bestehende Strassen / Gehwege
- Erschliessungsstrasse ES
- Wald und Waldgrenze gemäss § 5 Forstverordnung
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Baulinie
- Öffentlicher Durchgang optional



Erschliessungsplan Rinaustrasse
Genehmigung am 30. Mai 2001

Erschliessungsplan Junkholzweg
Genehmigung am 26. September 2001

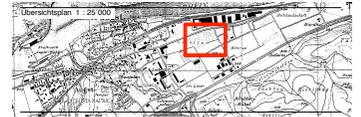
Gestaltungsplan "Im Sager"
Genehmigung am 26. September 2001

Überbauungsplan
Gelberackerstrasse - Wurmisweg
Genehmigung am 26. 2. 1985

GESTALTUNGSPLAN WURMISWEG - WEST

gemäss § 21 BauG

SITUATION



Beschlossen vom Gemeinderat:
23. Mai 2005 / 9. Juni 2008 / 23. Februar 2015

Stand:
Öffentliche Auflage März 2020

LEGENDE

Genehmigungsinhalt:

- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 304.50 m ü. M.
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 315.50 - 324.50 m ü. M.
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Zufahrt Unterebene-Garage
- Zufahrt Detailplanungsbereich 3
- öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Bereich für Einstellhallen max. Terrankote im Bereich zur K292
- Gartenbereich
- Baumstandorte
- Anbaupflichtige Baulinie
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Wendeplatz (Servitut)
- Aufhebung der Verbindung
- Bereich für Hof / Spielplatz
- Lärmschutz
- Perimeter
- Detailplanungsbereich / Etappierung (Die genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt)

Informationsinhalt:

- Bestehende Strassen / Gehwege
- Erschliessungsstrasse ES
- Wald und Waldgrenze gemäss § 6 AWaG
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Baulinie
- Öffentlicher Durchgang optional



Erschliessungsplan Rinaustrasse
Genehmigung am 30. Mai 2001

Erschliessungsplan Junkholzweg
Genehmigung am 26. September 2001

Gestaltungsplan "Im Sager"
Genehmigung am 26. September 2001

Überbauungsplan
Geberacherstrasse - Wurmisweg
Genehmigung am 26. 2. 1985