

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

13. Dezember 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7217 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Kaiseraugst
Bezeichnung: Gestaltungsplan Teiländerung "Wurmisweg-West"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 14. Oktober 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:1'000 vom 20. September 2019
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 20. September 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. September 2019
- Mitwirkungsbericht vom 24. September 2019
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 24. September 2018
- Lärmschutznachweis vom 3. April 2019
- Aussenlärmgutachten vom 18. Januar 2019
- Verkehrsgutachten/Kapazitätsnachweis vom 22. März 2019
- Verkehrsgutachten Weidweg vom 10. Oktober 2019
- Expertenbericht TrinklerStulaAchille Architekten AG vom 18. September 2018
- Dokumentation Richtprojekt ffbk vom 24. September 2019
- Dokumentation Variantenstudium ffbk vom 17. Juli 2018

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Entwurf des Entwicklungsleitbilds der Gemeinde Kaiseraugst ist der noch unbebaute Teil des Areals "Wurmisweg" entlang der Landstrasse als Schlüsselgebiet für eine dichte Wohnnutzung mit einer gemischten Nutzung vorgesehen. Entsprechend werden die Bestimmungen und Vorgaben für dieses Gebiet parallel dazu mittels einer Teiländerung der Nutzungsplanung angepasst und gleichzeitig mit Auflagen für die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers mit hoher Siedlungsqualität versehen.

Der Gestaltungsplan "Wurmisweg-West" wurde vom Gemeinderat Kaiseraugst am 23. Mai 2005 beschlossen und am 24. August 2005 genehmigt. In den Jahren 2008 und 2015 wurde der Gestaltungsplan jeweils an aktuelle Bedürfnisse angepasst (siehe auch Ziffer 3.3.2).

Im noch unbebauten Teil des Gestaltungsplangebiets "Wurmisweg-West" soll die Entwicklung eines dichten Wohnquartiers ermöglicht werden. Die Wohn- und Arbeitszone "Wurmisweg-West" soll zu einem eigenständigen, intensiv genutzten Quartier mit Schwerpunkt Wohnen weiterentwickelt werden. Dazu wird der Gestaltungsplan "Wurmisweg-West" auf der Grundlage eines in einem qualitätsfördernden Verfahren erarbeiteten Richtprojekts angepasst.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die mit der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beabsichtigte Erhöhung der Ausnützung ermöglicht eine Entwicklung im Sinne der Richtplanvorgaben. Der Gestaltungsplan sieht die Umsetzung einer dichten und hochwertigen Überbauung vor. Diese wurde auf der Basis eines Richtprojekts erarbeitet. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Im Rahmen der für den vorliegenden Gestaltungsplan erfolgten Teiländerung der Nutzungsplanung hat der Planungsverband Fricktal Regio zur geplanten Überbauungsabsicht Stellung genommen und als den regionalen Zielsetzungen entsprechend gewertet.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Mit dem Gestaltungsplan wird eine namhafte Mischzonen-Reserve aktiviert (sogenanntes Schlüsselgebiet). Es wird eine Einwohnerdichte von über 150 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreicht, womit die Richtplanvorgaben eingehalten sind.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Ein angemessener Anteil des einhergehenden Mehrwerts wird vorliegend für öffentliche Nutzungen im Quartier gesichert.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte über die Evaluation von Varianten unter Bezug einer unabhängigen Fachbegleitung. Das Resultat ist überzeugend, was im Expertenbericht entsprechend gewürdigt wird. Das Richtprojekt skizziert ein stimmungsvolles Quartier, mit welchem sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren werden können.

Ortsbild und Städtebau

Die besonderen Qualitäten des Richtprojekts, wie beispielsweise die offene Bebauung mit Akzenten im Zentrum der Baufelder 6 und 9, die Verzahnung der Freiräume oder die differenzierte Gestaltung der Innenhöfe werden in § 4 SNV als Beurteilungskriterien im Baubewilligungsverfahren festgeschrieben. Die Baufelder und/oder die Freiräume sind konzeptionell entsprechend dem hochwertigen Richtprojekt umzusetzen (vgl. § 2 Abs. 3 SNV).

Die Sicherung der Qualitäten des Richtprojekts werden in den SNV sachgerecht umgesetzt. Insgesamt überzeugen die Ausgestaltung des Gestaltungsplans und die damit angestrebte Siedlungsqualität.

Verbesserungspotenzial besteht indessen weiterhin bezüglich der Parkierung entlang den Strassen sowie hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrten. Die Tiefgargeneinfahrten sollten anzahlmässig auf das absolute Minimum begrenzt und so angeordnet werden, dass ein grösstmöglicher Strassenabschnitt zugunsten der Siedlungsqualität weitgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten werden kann (**Hinweis**).

Sollte sich im weiteren Projektverlauf eine Reduktion der Anzahl Parkplätze aufgrund des Mobilitätskonzepts oder Neuberechnungen ergeben, sind die überzähligen Parkfelder vorab im Strassenbereich und nicht in der Tiefgarage zu reduzieren. Es wird empfohlen, dies in den SNV entsprechend festzulegen (**Hinweis**).

3.3.3 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt am Knotenpunkt der K 292, Landstrasse/Wurmisweg, der zwischenzeitlich zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut wurde. Zur Teiländerung Gestaltungsplan "Wurmisweg-West" wurde ein Verkehrsgutachten zum UVB/Kapazitätsnachweis verfasst. Die Verkehrszahlen, die im Kapazitätsnachweis ermittelt beziehungsweise prognostiziert werden, sind nachvollziehbar und plausibel.

Die Gemeinde Kaiseraugst hat sich im Rahmen der Vereinbarung "Roche" zu folgenden, auch für den Gestaltungsplan "Wurmisweg" massgeblichen Massnahmen verpflichtet:

- 4.6: Motorisierter Individualverkehr
Überlastungsschutz K 292 Landstrasse/Baslerstrasse: namentlich Dosierung IO-Knoten
K 292/Wurmisweg
- 4.8: Nutzungsplanung Kaiseraugst und Rheinfeldern
Aufnahme einer Verpflichtung zum Mobilitätsmanagement

Aufgrund der ausgewiesenen Verkehrszahlen und der seitens Gemeinde eingegangenen Verpflichtung sind folgende Ergänzungen der SNV erforderlich (**Vorbehalt**):

§ 14 SNV Die Zufahrt aus den Baufeldern 3, 6 und 9 kann zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses auf der K 292 dosiert werden. Die entsprechenden Vorrichtungen sind in Absprache mit dem Kanton vorzubereiten.

§ 15 SNV Sobald Betriebe 50 oder mehr Arbeitsplätze erreichen, sind sie verpflichtet, ein Mobilitätsmanagement einzuführen.

3.3.4 Umweltverträglichkeit

Gemäss § 32 Abs. 1 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) erfolgt die Überprüfung der Umweltverträglichkeit in demjenigen Verfahren, in dem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine (Sonder-)Nutzungsplanung durchgeführt, so erfolgt die erste Stufe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bereits in diesem Verfahren. Dementsprechend wurde ein UVB zur Planung erarbeitet. Die Umweltverträglichkeit der Teiländerung Gestaltungsplan "Wurmisweg-West" wird stufengerecht nachgewiesen (siehe dazu Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 25. November 2019).

3.3.5 Planbeständigkeit

Allgemein gilt, dass mit der Rechtskraft des Nutzungsplans auch dessen Rechtswirkung einsetzt (Art. 21 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG]). Die Raumplanung ist zwar ein ständiger und durchgehender Prozess und Pläne sind grundsätzlich abänderbar. Nach Abschluss eines Planungsdurchlaufs können sie jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeändert werden. Die diesbezüglichen Ausführungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar.

3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

§ 5 Abs. 3 Redaktionell: "Die *Ausnützung* verteilt sich [...]" und die Totalsumme beläuft sich auf "97'373 m²"; bitte anpassen.

§ 14 Abs. 2 Die Formulierung "[...] ist im Grundbuch einzutragen" ist durch "[...] ist *grundbuchlich sicherzustellen*" zu ersetzen. Dies entspricht der kantonalen Praxis, wonach Wegrechte mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags begründet werden und nur orientierungshalber im Grundbuch angemerkt, nicht aber als Dienstbarkeit eingetragen werden (vgl. Kreisschreiben des Departements Volkswirtschaft und Inneres betreffend öffentliche Wege und Wegrechte; Begründung, Aufhebung und Verlegung; Verfahren und Rechtsgrundausweise vom 29. Oktober 2009 [insb. Ziff. 2.1]).

§§ 14 und 15 Ergänzung gemäss Ziffer 3.3.3

Im Übrigen sind die SNV sachgerecht und rechtskonform.

3.3.7 Verschiedenes und Formelles

Bei einer Teiländerung von Erlassen sind neue Bestimmungen und neue Absätze als solche zu kennzeichnen. Die "Formalien der Rechtssetzung vom 6. Dezember 2011" sind zu beachten (abrufbar unter www.ag.ch/staatskanzlei). Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen (**wichtiger Hinweis**).

Auf dem Deckblatt des Situationsplans ist das Datum des Mitwirkungsberichts zu ergänzen (**wichtiger Hinweis**).

4. Weiteres Vorgehen

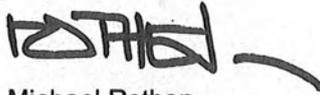
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter