

Regional- und Ortsplanung
BVURO.09.51-1

Gemeinde Lenzburg

Gestaltungsplan "Gleis Nord"

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 5. März 2010

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

1.1.1 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht mit Anhang
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) mit Anhängen
- Verkehrsgutachten zum UVB mit Anhang
- Architekturgeschichtliches Inventar Industrieareal Hero, Lenzburg
- Leitlinien Gebietsentwicklung
- Mobilitätskonzept
- Referenzprojekt (Pläne Bestand, Volumen und Freiräume, Erschliessung)

1.2 Ausgangslage, Probleme und Ziele

Im Areal "Gleis Nord" soll etappenweise ein neues Stadtquartier für Wohnen, Arbeiten und Kultur in überdurchschnittlicher Qualität entstehen. Für die Spezialzone "Gleis Nord" besteht Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen die Bebauung, Nutzung, Erschliessung und die Freiräume. Die Ausgangslage, Probleme und Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Stadt vom 26. März 2009 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Im Verlauf des Verfahrens konnten die offenen Fragen mit der Stadt und dem beauftragten Planungsbüro beraten und geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der am 25. Februar 2010 abgegebenen Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

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

2.2 Beurteilung der Verfahren

2.2.1 Mitwirkung

Die Stadt hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

2.2.2 Koordination mit der allgemeinen Nutzungsplanung

Der Gestaltungsplan basiert auf der Änderung "Gleis Nord" des Bauzonenplans und der Bauordnung. Beide Planungen werden koordiniert erlassen. Der Gestaltungsplan kann frühestens gleichzeitig mit der Änderung der erwähnten allgemeinen Nutzungsplanung genehmigt werden.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern. Diese ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 3 Abs. 3 ABauV). Die Stadt hat sich im Laufe der Vorprüfung intensiv mit dem Gestaltungsplan auseinandergesetzt. Eine separate Stellungnahme ist damit vorliegend nicht erforderlich.

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Planungsziele

Dem Gestaltungsplan liegen qualifizierte Vorarbeiten zu Grunde. Die von einer fachlich gut besetzten Organisation entwickelte Vision und die Planungsstrategien bilden eine wertvolle Grundlage zur Konkretisierung auf der Stufe der eigentumsverbindlichen Sondernutzungsplanung. Die Vorarbeiten und das gewählte Vorgehen erlauben eine stufengerechte Detaillierung in den nachfolgenden Verfahren. In der Eingabe sind die Ergebnisse transparent dargestellt und in der Sache nachvollziehbar. Gemessen an der Dimension und Komplexität der Planung konzentrieren sich die Vorlagen auf die planerisch richtigen Regelungsbereiche und lassen für die Bauprojekte einen angemessenen Spielraum. Sie kommen den Grundlagen von Kanton (zum Beispiel Richtplan, raumentwicklungAARGAU) und Stadt gut nach (vergleiche Planungsberichte Ziffer 1.3 ff.). Damit wird eine gute Basis für eine qualitätsvolle Arealentwicklung geschaffen. Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage für eine geordnete Um- und Neugestaltung des bisherigen Hero-Produktionsstandorts. Die in Absatz 1 SNV aufgelisteten Ziele sind sachgerecht.

3.1.2 Bebauungskonzept

Der vorhandene streng orthogonale Gebäuderaster bildet die Basis für das neue Bebauungskonzept. Vom Niederlenzer Kirchweg werden zwei heute nicht zugängliche Achsen geöffnet. Die Baufelder werden entsprechend ihrer städtebaulichen Lage in Höhe und Volumen differenziert. Das Bebauungskonzept ist im Gestaltungsplan grundsätzlich sachgerecht umgesetzt (zum Hochhaus vgl. Bemerkungen Vorprüfungsbericht Spezialzone "Gleis Nord", Ortsbild, Ziffer 3.2.3).

3.1.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept berücksichtigt den Charakter des heute industriell genutzten Areals mit dem hohen Anteil an harten Böden und den Aabachraum mit naturnah gestaltetem Grünraum. Der Gestaltungsplan legt das Freiraumkonzept vorbildlich fest.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Erschliessung der Spezialzone

Die Spezialzone "Gleis Nord" wird über kommunale Strassen erschlossen, die unter Einbezug der geplanten Ringstrasse Nord das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen vermögen (Verkehrsgutachten). Leistungskritisch ist und bleibt der Freiämterplatz. Seine beschränkten Reserven stellen die hinreichende Erschliessung des Areals (§ 32 BauG) jedoch nicht in Frage.

3.2.2 Interne Erschliessung

Die Spezialzone "Gleis Nord" wird im Wesentlichen über drei Tiefgaragen erschlossen, deren Ein- und Ausfahrtsbereiche im Plan festgelegt sind. Arealintern dienen die öffentlichen Er-

erschliessungsflächen dem Güterumschlag, dem Langsam- und dem Besucherverkehr. Die Verkehrsflächen werden als Begegnungszonen ausgebildet. Der Gestaltungsplan verzichtet auf Strassenlinien und damit auf das Enteignungsrecht für die Erschliessungselemente. Entsprechend sind, wie in der Eingabe vorgesehen, die internen Erschliessungen im Baubewilligungsverfahren beziehungsweise vertraglich zu sichern. Das Erschliessungskonzept sachgerecht.

3.2.3 Bahnhofplatz

Der Niederlenzer Kirchweg liegt ausserhalb des Gestaltungsplans. Der südliche Teil soll zu einem bustauglichen "Bahnhofplatz" ausgebildet werden. Die Fläche wird über eine privatrechtliche Vereinbarung ins öffentliche Eigentum übertragen. Wenn die vertragliche Regelung des Niederlenzer Kirchwegs nicht zustande kommt, wird der Gestaltungsplan entsprechend ergänzt (Perimeter und Enteignungsrecht). Der Platz ist im Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung zweckmässig. Ein attraktiver Zugang von Norden zum Bahnhof ist aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie geboten. Die Ausbildung des Platzes ist noch nicht festgelegt. Er wird Gegenstand sein eines separaten Verfahrens.

3.2.4 Parkplätze, Mobilitätsmanagement

Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird die Zahl der Parkplätze im Areal beschränkt. Die Parkplätze werden bewirtschaftet.

3.3 Lärmschutz

Das Areal gilt im Sinne des Umweltrechts als altrechtliche Bauzone (Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG, SR 814.01). Damit sind für die Beurteilung die Immissionsgrenzwerte massgebend, wie im Baubewilligungsverfahren. Aufgrund der erhöhten Lärmschutzbedürfnisse (Wohnnutzung), der angestrebten Qualität, der rechtssicheren Planungsgrundlagen zur Erarbeitung von Bauprojekten und des Vorsorgeprinzips werden die elementaren Lärmschutzmassnahmen bereits im Gestaltungsplan festgelegt und nicht erst im Baubewilligungsverfahren. Dies betrifft vorliegend insbesondere die Bereiche mit hohen Lärmbelastungen durch die Bahn im Süden und durch das Gewerbe im Norden.

3.3.1 Bahnlärm

Die Bahnlinie emittiert viel Lärm. Für lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen sind die exponierten Arealteile deshalb nur bedingt geeignet. Der Gestaltungsplan legt in den Baufeldern A, B und C im Sinne der Vorsorge die Wohnnutzung im Bereich fest, der von der Bahn abgewandt ist (§§ 12 bis 14 SNV). Dies ist sachgerecht.

3.3.2 Gewerbelärm/Strassenlärm

Im Norden grenzt das Areal an die Arbeitszone und die Sägestrasse. Die Lärmbelastungen sind erheblich (Lärmbeurteilung Ziffer 4.2). Entlang der Sägestrasse dürfen daher keine lärmempfindlichen Räume ausschliesslich nach Norden angeordnet werden (§ 30 SNV).

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVB)

Zum Gestaltungsplan ist ein UVB erstellt worden. Die Abteilung für Umwelt kommt in ihrem Bericht vom 16. Oktober 2009 zum Schluss, dass der UVB die Auswirkungen des Gestaltungsplans ausreichend beschreibt und bewertet. Er weist nach, dass die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich umweltverträglich realisierbar sind.

3.4.1 Altlasten

Im Osten des Areals bestehen Altlasten. Der Standort ist untersucht und als überwachungsbedürftig eingestuft worden. Vor allem im Südteil der Deponie lagern organische Abfälle und Schwermetalle. Die Deponie kann überbaut werden, wenn geeignete Massnahmen realisiert werden. Die Massnahmen würden umfangreich und teuer, wobei insbesondere die Massnahmen das Grundwassers langfristig gesichert werden muss. Aus diesen Gründen ist das Baufeld F so reduziert worden, dass es ausserhalb der Altlast zu liegen kommt. Damit erüb-

rigt sich ein Konzept für den langfristigen Schutz der Gebäude vor eindringenden Deponiegasen, das die Abteilung für Umwelt im Umweltverträglichkeitsbericht gefordert hat.

3.4.2 Störfall

Entlang stark befahrener Bahnlinien ist bei Nutzungsintensivierungen das Risiko von Störfällen zu prüfen. Heute liegen die Risiken in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs des W/A-Diagramms (Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnlinien", Bundesämter ARE, BAFU, BAV, 2009). Durch die geplante Verdichtung des Areals steigen die Risiken an, sodass sie knapp in die Mitte des Übergangsbereichs zu liegen kommen. Zum Anstieg der Risiken trägt auch die Zunahme im Gefahrgutverkehr geringfügig bei (Störfallbetrachtung Raum Lenzburg, Ernst Balsler+ Partner, 14. Oktober 2009). Im Gestaltungsplan werden sachgerechte raumplanerische und bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos getroffen (§ 33 SNV).

3.5 Gewässer

Der Raumbedarf des Aabach wird durch die bestehende Grünzone gewährleistet (Art. 21 Verordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 (Wasserbauverordnung, WBV, SR 721.100.1). Er beträgt beidseits des Aabachs 15 m und dient insbesondere der Erhöhung der Naturwerte. Die heutigen Auffangbecken werden in einen Teich umgebaut, der als Retentionsbecken mit einer naturnahen Gestaltung den Raum entlang des Aabachs aufwertet. Der geplante Fuss- und Radweg in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Teich und dem Aabach verläuft zum Teil innerhalb des 6 m Gewässerabstands (§ 127 BauG). Der Weg kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vollständig ausserhalb des Gewässerabstands angeordnet werden. Die definitive Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3.6 Energie

Für die Erzeugung des Wärmebedarfs werden nur erneuerbare Energien oder Abwärme genutzt (§ 29 SNV). Es ist vorgesehen, die thermische Energie mit Wärmepumpen und Holzschnitzelfeuerung zu beziehen.

3.7 Archäologie

Im Gestaltungsplanareal liegen archäologische Fundstellen, die erhaltungswürdige Kulturdenkmäler sind (Denkmalschutzdekret vom 14. Oktober 1975). Vor der Zerstörung muss die betroffene Stelle archäologisch untersucht und dokumentiert werden. Bauten im weitgehend ungestörten Untergrund sind frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden, um archäologischen Massnahmen (Sondierungen, Ausgrabung etc.) vornehmen zu können.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden. Die Planvorlage kann in der vorliegenden Form öffentlich aufgelegt werden.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Andreas Guntern
Kreisplaner