

Regional- und Ortsplanung  
BVURO.07.139-1  
BVURO.07.141-1

**Stadt Lenzburg  
Gemeinde Niederlenz**

**Erschliessungsplan "Ringstrasse Nord"**

**VORPRÜFUNGSBERICHT**

Aarau, 28.05.2008

---

## **1. Einleitung**

### **1.1 Eingereichte Unterlagen**

#### **1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Situationsplan 1:1'000, Teil Lenzburg
- Situationsplan 1:1'000, Teil Niederlenz

#### **1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht

### **1.2 Ausgangslage, Probleme und Ziele**

Von den ca. 27 ha Arbeitszonen in Lenzburg südlich der Autobahn A1 sind 2.8 ha noch nicht überbaut und verschiedene Flächen sind noch nicht vollständig genutzt. Die Arbeitszonen sind grundsätzlich über die Sägestrasse erschlossen. Die Strasse genügt jedoch für den Verkehr bei Vollausbau der Arbeitszonen nicht mehr, insbesondere der Anschluss an die Niederlenzerstrasse K 248 müsste ausgebaut werden. Verschiedene angrenzende Wohnquartiere werden durch den Verkehr der Arbeitszonen belastet.

Die neue, unüberbaute Arbeitszone "Hammer" in Niederlenz (3.4 ha) ist über das Gemeindegebiet von Lenzburg zu erschliessen. Dies ist in § 11 BNO von Niederlenz vom 24. November 2006 (Genehmigung Regierungsrat vom 8. August 2007) festgelegt.

Die Erschliessung des südlichen Areals Hetex in Niederlenz soll neu geregelt werden. Der bestehende Anschluss an die Niederlenzerstrasse unter dem Autobahnviadukt genügt für die heutige Nutzung, bei gesteigerter Nutzung des Areals genügt er jedoch nicht mehr.

Der Erschliessungsplan "Ringstrasse Nord" der beiden Gemeinden Lenzburg und Niederlenz regelt die Erschliessung der erwähnten Arbeitszonen: Die bestehende "Ringstrasse Nord" soll bis zur Niederlenzerstrasse verlängert werden. Die Arbeitszonen "Hammer" und "Hetex" der Gemeinde Niederlenz sollen mit Stichstrassen über die neue "Ringstrasse Nord" erschlossen werden.

Die Ausgangslage, Probleme und Ziele sind im Planungsbericht (insbesondere Ziffern 1 und 2.2) umschrieben.

### **1.3 Vorprüfung**

Der Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

## **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 Gemeinden haben ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen (§ 22 BauG). Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die Gemeinderäte nehmen zu den Eingaben Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich (§ 22 Abs. 2 BauG). Da mit den direkt betroffenen Grundeigentümern die

Strassenführung der geplanten "Ringstrasse Nord" bereits besprochen worden ist (Planungsbericht Ziffer 1.1) können gestützt auf § 24 Abs. 3 BauG das Mitwirkungs- und das Einspracheverfahren zusammengelegt werden.

### **2.2.2 Koordination der beiden Teilerschliessungspläne**

Der Erschliessungsplan der Gemeinde Niederlenz setzt denjenigen von Lenzburg voraus. Die beiden Erschliessungspläne werden koordiniert erlassen (gemeinsame Vorprüfung, öffentliche Auflage, koordinierte Beschlussfassung). Der Teil Niederlenz kann frühestens zusammen mit dem Teil von Lenzburg genehmigt werden.

## **3. Beurteilung der Planungsergebnisse**

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land ausgeschieden (§ 17 BauG). Erschliessungspläne können weitere, mit der Erschliessung zusammenhängende Anordnungen enthalten (§ 1 ABauV), so dass die Qualität der künftigen Überbauung gefördert wird. Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass der Boden Umwelt schonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird (§ 33 BauG).

### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

Die beiden Erschliessungspläne regeln die Erschliessung der Arbeitszonen entlang der Autobahn A1 sachgerecht.

Die neue "Ringstrasse Nord" verbessert die Erschliessung der bestehenden Arbeitszonen von Lenzburg und entlastet die enge Sägestrasse. Der Erschliessungsplan sichert zudem die Erschliessung der Arbeitszonen "Hammer" und "Hetex Süd" der Gemeinde Niederlenz über die Ringstrasse Nord.

Der Erschliessungsplan "Teil Niederlenz" beschränkt sich auf wenige Elemente: So darf die Arbeitszone "Hammer" nicht über den bestehenden Hammerweg und nur teilweise über die Staufbergstrasse (Ausfahrtsverbot für Lastwagen) erschlossen werden. Die Arbeitszone ist über zwei Stichstrassen zur "Ringstrasse Nord" hin erschlossen. Im späteren Gestaltungsplan für das Areal "Hammer" wird die interne Erschliessung des Areals und die weiteren Anforderungen gemäss § 11 BNO geregelt. Der Erschliessungsplan präzisiert die Vorgaben gemäss § 11 BNO Niederlenz.

Der bestehende Anschluss des Hetexareals unter der Autobahnbrücke an die K 248 soll nach der Realisierung der Ringstrasse Nord aufgehoben werden. Die Details werden vertraglich geregelt.

### **3.2 Erschliessung**

#### **3.2.1 Ringstrasse Nord**

Die Lage der Ringstrasse Nord ist aufgrund verschiedener Varianten festgelegt worden und basiert auf dem überarbeiteten Verkehrsrichtplan und einem Entwurf des Strassenbauprojekts (Planungsbericht Ziffer 1.1). Sie ermöglicht die zonenkonforme Überbauung der Arbeitszone und ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht.

#### **3.2.2 Knoten Ringstrasse Nord/K 248**

Der Knoten an die K 248 ist zur Orientierung eingetragen, allerdings nicht der im Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzepts des Kantons vorgesehene Knoten mit Lichtsignalanlage, sondern ein Kreisell. Die Standortgemeinden bevorzugen einen Kreisell mit Bypass und werden diesen beim Kanton beantragen (Planungsbericht Ziffer 2.4.3.1). Der Kreisell mit Bypass benötigt den grössten Landbedarf im Bereich des Knotens aller Knotenformen. Die Baulinie

sichert daher für alle möglichen Knotenformen den nötigen Raum genügend. Mit dem Erschliessungsplan wird die künftige Knotenform jedoch noch nicht festgelegt. Dies ist Sache des nachfolgenden Kantonsstrassenprojekts.

### **3.2.3 Stichstrassen**

Von der Ringstrasse zweigen verschiedene Stichstrassen nach Norden und Süden ab. Deren Lage ist im Planungsbericht sachgerecht begründet (Ziffer 2.4.3.2).

### **3.2.4 Fuss- und Radwege**

Der geplante Radweg auf dem ehemaligen Trasse der Bahn quert die Ringstrasse Nord. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine 2.5 m breite Insel für die Radwegquerung vorgesehen. Die Strasse wird dort entsprechend verbreitert (Planungsbericht Ziffer 2.4.4).

### **3.2.5 Sichtzonen**

Die Ringstrasse Nord soll die Bedeutung einer Hauptstrasse erhalten. Entsprechend sind die Sichtzonen für verkehrsorientierte Strassen festgelegt. (Planungsbericht 2.4.3.3).

## **3.3 Lärmschutzrecht (Hinweis)**

Die Arbeitszonen in Lenzburg, inklusive Parzelle Nr. 206, gelten als erschlossen (Planungsbericht Ziffer 2.5.1). Im Erschliessungsplan sind daher keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

Die Arbeitszone "Hammermatte" in Niederlenz ist nach Inkrafttreten des Lärmschutzrechts eingezont worden. Im späteren Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte (Art. 24 Abs.1 Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) nachzuweisen (Planungsbericht Ziffer 2.5.2). Vorliegend sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

Die Lärmemissionen der neuen Ringstrasse Nord müssen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Strasse allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Lärmschutzverordnung, LSV, SR 814.41). In einem Korridor von 12 m ab Strassenmitte werden die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV voraussichtlich überschritten (Planungsbericht Ziffer 2.5.3). Die 5 dB(A) höher liegenden Immissionsgrenzwerte werden jedoch eingehalten (Planungsbericht Seite 23). Für diesen Korridor werden im Baubewilligungsverfahren der Ringstrasse Nord Ausnahmen beantragt (Art. 7 Abs. 2 LSV, Planungsbericht Ziffer 2.5.3). Im Erschliessungsplan wird der Korridor als "Lärm vorbelasteter Bereich" festgelegt mit der Bestimmung "§ 1: Im bezeichneten, Lärm vorbelasteten Bereich muss damit gerechnet werden, dass durch die Emissionen der geplanten Ringstrasse Nord die Planungswerte überschritten werden und für diese Strasse Erleichterungen beansprucht werden müssen." Die Bestimmung beschreibt die Lärmsituation, regelt den Lärmschutz jedoch noch nicht konkret. Der erforderliche Lärmschutz wird korrekterweise erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren für die Ringstrasse Nord festgelegt. Der "Lärm vorbelastete Bereich" ist daher in der Planlegende nicht als Genehmigungs-, sondern als Orientierungsinhalt aufzuführen.

## **3.4 Baulinien**

Die Baulinienabstände betragen generell 4 m, entsprechend § 111 BauG. Die rechtskräftigen eidgenössischen Baulinien (EDI vom 28.10.1962) entlang der Autobahn sind im Plan korrekt eingetragen. Bei Überbauungen im Bereich des Autobahnviadukts sind die speziellen EDI-Baulinien im Bereich der Pfeiler zu beachten. Das zuständige Bundesamt für Strassen (ASTRA) hat dem Erschliessungsplan mit Bericht vom 27. Mai 2008 zugestimmt.

### **3.5 Landumlegung, Grenzberreinigung**

Die Abgrenzungen der Parzellen 206, 904 und 471 erschweren eine effiziente Überbauung und somit den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zur Zeit sind Gespräche der Grundeigentümer im Gang, im Zusammenhang mit der neuen Erschliessung die Parzellen neu abzugrenzen. Daher wird vorliegend auf eine Pflicht zur Grenzberreinigung verzichtet (Planungsbericht Ziffer 2.6).

### **3.6 Hochwasserschutz, Gewässer**

Die Gefahrenkarte für Lenzburg und Niederlenz wird derzeit erarbeitet. Der für das Baugelbiet massgebende Hochwasserabfluss für ein hundertjähriches Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) ist mit dem Hochwasserentlastungsstollen gewährleistet. Im Erschliessungsplan sind daher keine Massnahmen zum Schutz des Hochwassers erforderlich.

Die neue Ringstrasse Nord quert drei Gewässer: den Aabach, den Hetexkanal und die Hochwasserentlastung. Dies ist gestützt auf Art. 38 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz, GschG, SR 814.20, möglich. Eine entsprechende Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden.

### **3.7 Altlasten**

Im Perimeter des Erschliessungsplans ist der Boden stellenweise mit Schadstoffen belastet. Im Erschliessungsplan sind jedoch keine Massnahmen gemäss Altlastenverordnung (SR 814.680) erforderlich (Planungsbericht Ziffer 2.9).

### **3.8 Ökologischer Ausgleich**

In den Bauzonen hat das Bauen Priorität. Es besteht jedoch die Pflicht, die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und für Vernetzung und ökologischen Ausgleich zu sorgen (Art. 3 Raumplanungsgesetz, Art. 18b Natur- und Heimatschutzgesetz, §14 Naturschutzverordnung, Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, kantonaler Richtplanbeschluss S3 Siedlungsqualität). Der erforderliche ökologische Ausgleich wird im Baubewilligungsverfahren im Bereich der Gewässer realisiert (Planungsbericht Ziffer 2.8).

### **3.9 Archäologische Fundstellen**

In Niederlenz im Gebiet Hammer ist eine Archäologische Fundstelle bekannt. Im Erschliessungsplan ist die Fundstelle eingetragen. Archäologische Fundstellen sind Kulturdenkmäler und daher erhaltungswürdig (§ 1 Denkmalschutzdekret vom 14. Oktober 1975, SAR 497.110) und müssen vor ihren Zerstörungen archäologisch untersucht und dokumentiert werden. Da im Gebiet Hammer Bauten erst aufgrund eines später zu erstellenden Gestaltungsplans zulässig werden, sind im vorliegenden Erschliessungsplan keine Massnahmen erforderlich.

### **3.10 Wanderwege**

Die Wanderrouten Lenzburg - Staffelegg (Route Nr. 36) und Lenzburg - NFH Gisliflue (Route Nr. 37) verlaufen heute auf dem Naturweg parallel zur ehemaligen Bahnlinie Wildegg - Lenzburg. Neu ist auf der ehemaligen Bahnlinie ein Rad-Wanderweg vorgesehen. Die Wanderwege müssen jederzeit frei und möglichst gefahrlos begangen werden können (Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege, FWG, SR 704) und sollen möglichst keine ungeeigneten Beläge wie bitumen- oder zementgebundene Deckbeläge aufweisen. Werden sie unterbrochen oder für den Verkehr geöffnet, ist Ersatz zu schaffen (Art. 7 Abs. 2 FWG). Bei der geplanten Verlegung der Wanderwege sind die gesetzlichen Anforderungen zu beachten und umzusetzen.

### 3.11 Gasleitungen (Hinweis)

Das Areal des Erschliessungsplans wird von der 70bar Hochdruck-Erdgasleitung gequert. Im Plan ist die Leitung West/Ost entlang der Autobahn dargestellt. Die Leitung Nord/Süd Bereich Hammermattenstrasse ist noch zu ergänzen. Die Erdgasleitung ist bei der Planung der Strasse und bei späteren Bauprojekten zu berücksichtigen (Art. 11 der Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen, SR 746.12). Die Betreiberin des Rohrleitungsnetzes wird parallel zum Vorprüfungsverfahren in die Planung einbezogen und zur Stellungnahme eingeladen (Planungsbericht Ziffer 2.11).

## 4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Der Vorprüfungsbericht enthält noch Bemerkungen zum "lärmvorbelasteten Bereich", Ziffer 3.3, dritter Absatz) und zu den Gasleitungen (Ziffer 3.11) im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Punkte im Sinne der erwähnten Ausführungen zu berücksichtigen. Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

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

Die Planvorlage kann öffentlich aufgelegt werden.



Bernhard Fischer  
Sektionsleiter



Andreas Guntern  
Kreisplaner