

Gemeinde Fislisbach

Gemeinderat



Kontaktperson Nils King
Leiter Bau und Planung
056 483 01 16
nils.king@fislisbach.ch

Gemeinderat, 5442 Fislisbach

A-Post

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abt. Raumentwicklung
Herr Oliver Hager
Entfelderstrasse 22
Postfach
5001 Aarau

6. September 2021 - nk

Rahmengestaltungsplan Badenerstrasse Ost Stellungnahme zum abschliessenden Vorprüfungsbericht

Guten Tag Herr Hager

Die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau hat uns mit Datum vom 21. Juli 2021 einen abschliessenden Vorprüfungsbericht zukommen lassen. Dieser enthält jedoch unsererseits Vorbehalte, welche vor der Mitwirkung geklärt und bereinigt werden müssen.

Verbindlichkeit des Richtkonzepts

Auf S. 3, in Kapitel 3.3.2 Siedlungsqualität, hält der Vorprüfungsbericht zum Status des Richtkonzepts Badenerstrasse K268 fest:

«Das Konzept ist aber nicht verbindlich, ...»

Der Gemeinderat erachtet das Richtkonzept K268 als behördenverbindlich und folglich als die richtige Grundlage für den jetzigen Rahmengestaltungsplan. Dies wurde mit dem Protokollauszug des Gemeinderates Fislisbach vom 23. August 2021 formell bestätigt. Der Entscheid sowie weitere Unterlagen liegen diesem Schreiben bei.

Aus diesem Grund erwartet der Gemeinderat eine Anpassung des kantonalen Vorprüfungsberichts in diesem Punkt.

Freihalteraum für langfristigen Ausbau der Kantonsstrasse

Auf S. 5, in Kapitel 3.3.3 Erschliessung, hält der Vorprüfungsbericht fest, dass der Planungsbericht bezüglich der Sichtzonen-Erläuterungen wie folgt anzupassen sei:

«Dabei ist jedoch auch der Freihalteraum für einen langfristigen Ausbau der Kantonsstrasse von 1,5 m (gemäss dem Abschnitt zur Anlieferung im Kapitel 4.4.1 im Planungsbericht) und damit das Zurückversetzen der Gehweg Hinterkante mit zu berücksichtigen. Im Planungsbericht ist deshalb im Kapitel 4.4.3 im ersten Satz im dritten Abschnitt zu präzisieren, dass die Beobachtungsdistanz ab "zukünftiger Gehweg Hinterkante" 2,5 m beträgt.

Die Badenerstrasse K268 wurde im Jahr 2013 im Abschnitt zwischen den beiden Kreiseln "Gemeindehaus" und "Linde", an welchem auch der Planungsperimeter liegt, saniert und durch-

gehend auf eine Fahrbahnbreite von 8.0 m ausgebaut. Die Strasse wurde gestützt auf ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der Metron Verkehrsplanung AG mit einem 2.0 m bis 2.5 m breiten Mehrzweckstreifen und Mittelinseln versehen, um den Strassenraum optisch aufzubrechen.

Eine Verbreiterung der Strasse, wie sie der Kanton mit seiner Forderung bereits als unumstösslich postuliert, ist in keiner Weise im Sinne der Gemeinde. Der Gemeinderat verzichtet daher auf die gewünschte Anpassung des Planungsberichts und fordert eine Anpassung des Vorprüfungsberichts in diesem Punkt.

Es ist eine Sache, den künftigen möglichen Ausbau der Badenerstrasse um 1.5 m bei der Definierung der «Bereiche für Anlieferung», welche eine grundeigentümergebundene Festlegung des Rahmengestaltungsplan darstellen, zu berücksichtigen (siehe S. 28, oberster und zweitoberster Absatz des Planungsberichts vom 7. Januar 2021). Es ist aber eine ganz andere Sache, diese mögliche Strassenverbreiterung bei der Definierung von Sichtzonen einzufordern. Solange keine neue Strassenlinie für einen allfälligen Strassenausbau definiert ist, besteht keine Rechtsgrundlage für eine Festlegung von Sichtzonen, welche von den Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Festlegung abweichen. Zudem sei nochmals festgehalten, dass die Gemeinde trotz der zu erwartenden Verkehrszunahme zum heutigen Zeitpunkt keinen Ausbau der Badenerstrasse K268 im Innerort unterstützt.

Aus diesen Gründen erwartet der Gemeinderat eine Anpassung des kantonalen Vorprüfungsberichts in diesem Punkt.

Belasteter Boden

Auf S. 6, in Kapitel 3.3.5 Weitere materielle Hinweise, Unterkapitel «Belastete Standorte und Altlasten», hält der Vorprüfungsbericht fest, dass der belastete Standort auf Parz.-Nr. 508 im Planungsbericht nicht erwähnt ist. Vermutlich wurde dieser Punkt gegenüber der ersten kantonalen Prüfung nicht bereinigt, denn der Planungsbericht vom 7. Januar 2021 behandelt diesen Sachverhalt sehr wohl in Kapitel 4.9.

Der Gemeinderat bittet darum, den kantonalen Vorprüfungsbericht in diesem Punkt zu bereinigen.

Verkehrerschliessung und bestehende Gebäude

Grundsätzlich gründet die Planung auf der Annahme, dass entweder die Parz.-Nr. 505 oder die Parz.-Nr. 512 neu bebaut wird. Die Gebäude, welche auf diesen beiden Grundstücken stehen, weisen einen Zustand auf, welcher grundlegende Investitionen erfordert. Die Eigentümer der Parz.-Nr. 505 drängen schon seit Inangriffnahme des Rahmengestaltungsplanes darauf, ein Baugesuch einreichen zu können. Gleichzeitig ist der Gemeinde für keines der dahinter liegenden Gebäude ein dringender Handlungsbedarf bekannt. Folglich basiert die Planung auf der Annahme einer Neuentwicklung der Parz.-Nrn. 505 oder 512.

Eine neue Erschliessungslösung, die losgelöst ist von einer Neubebauung der entsprechenden Parzelle, ist aus Sicht des Gemeinderates aus Gründen der gestalterischen und funktionalen Abstimmung in keiner Weise erstrebenswert. Es besteht auch keine Notwendigkeit dafür, da die Neuerschliessung erst durch ein Baugesuch ausgelöst würde.

Dennoch ist der Planungsbericht in Kapitel 4.6 mit einer Möglichkeit ergänzt worden, wie die Neuerschliessung neben den heutigen Gebäuden gelöst werden könnte.

Der Gemeinderat bittet um Mitteilung, ob der Vorbehalt mit dieser Ergänzung hinfällig geworden ist.

Verortung und Gestaltungsvorschriften Freiräume

§ 5 Abs. 1 BNO formuliert als Zielvorgabe für Gestaltungspläne u.a. die sorgfältige Gestaltung der Freiräume. Gleichzeitig sind Freiräume gemäss § 54 Abs. 3 BNO Bestandteil eines Baugesuchs und werden dementsprechend geprüft. Für die Umsetzung im Rahmengestaltungsplan ist festzuhalten:

Hinsichtlich der privaten Grünflächen liegt das öffentliche Interesse einzig darin, Grünflächen zu sichern, welche einen hohen ökologischen Wert aufweisen, was mit der Verwendung von einheimischen Arten gewährleistet wird. Weitergehende Vorschriften, wie z.B. eine Definierung von Mindestflächen, erachtet der Gemeinderat für diese innenliegenden Bereiche des Schildes als nicht verhältnismässig. Eine darüberhinausgehende, räumliche Festlegung könnte aus den bekannten Gründen nicht geleistet werden.

Auch betreffend öffentlicher Flächen beschränkt sich die Sondernutzungsverordnung (SNV) genau auf diejenigen Inhalte, welche für den Gemeinderat relevant sind und im öffentlichen Interesse liegen. Auch hier kann eine räumliche Festlegung aus den bekannten Gründen nicht geleistet werden. Die für das Ortsbild wichtigen Vorplätze gegenüber der zentralen Verkehrsachse (Badenerstrasse K268) sind hingegen mit den Pflichtbaulinien räumlich klar definiert. Das zentrale, öffentliche Interesse besteht hier in der Sicherung von strassenbegleitenden Bäumen, was mit dem Rahmengestaltungsplan gewährleistet wird. Weitergehende öffentliche Interessen in der Gestaltung, welche bereits jetzt definiert werden könnten, bestehen nicht. Im Vorprüfungsbericht wird mehrfach vorgeschlagen, ein Konzept als gestalterische Vorgabe, resp. Messlatte, zu definieren. Der Mehrwert eines solchen Konzepts ist für den Gemeinderat nicht ersichtlich. Referenzbilder können vielleicht eine Idee vermitteln, welche Zielvorstellung angestrebt wird. Sie werden aber mit Sicherheit nicht den örtlichen Gegebenheiten und den spezifischen Nutzungsansprüchen gerecht, woraus sich wiederum die ungeklärte Frage ergibt, welche Abweichungen denn zugelassen werden sollen. Als Beurteilungsgrundlage im Baugesuchsverfahren vermag ein solches Konzept aus Sicht des Gemeinderates daher nicht die gewünschte Hilfestellung zu geben. Der Gemeinderat hält daher am bisher verfolgten Ansatz fest, sich auf die wenigen, für die Öffentlichkeit relevanten und im öffentlichen Interesse liegenden Anforderungen zu beschränken.

Zur Sicherung einer guten Gestaltung wurde mit § 6 Abs. 2 SNV eine Qualitätsvorgabe eingeführt. Zudem wird die Gestaltung der wichtigen öffentlichen Freiräume explizit der Fachgutachtenpflicht unterstellt. So kann vermieden werden, dass vorgängig Vorgaben zu detailliert definiert werden, die sich im Einzelfall dann doch als unangemessen oder nicht zielführend erweisen.

Der Gemeinderat bittet um Mitteilung, ob der Vorbehalt bezüglich der Freiräume mit den beschriebenen Ergänzungen und Erläuterungen hinreichend berücksichtigt wurde.

Mindestausnutzung (weitere Vorgaben gemäss § 5 Abs. 1 BNO)

Die Einführung einer Mindestausnutzung widerspricht grundsätzlich der BNO, da damit wieder eine AZ eingeführt würde, welche man im Zug der Gesamtrevision bewusst abgeschafft hat. Dennoch sieht der Gemeinderat in der Einführung einer Mindest-AZ als die einzig einigermaßen sinnvolle Lösung, um dem Vorbehalt, resp. den Vorgaben von § 5 Abs. 1 BNO hinsichtlich der Mindestausnutzung gerecht zu werden. Es ist jedoch so, dass die Kernzone indessen eine Regelung zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) kennt, nämlich diejenige zum minimalen und maximalen Wohnanteil.

Wir schlagen daher trotz berechtigten Gegenargumenten die Einführung einer Mindest-AZ von 0.4 vor, was ungefähr einer zweigeschossigen Bauweise entspricht. Ergänzen würden wir die Mindest-AZ mit einer Anmerkung, dass bei einer teilweisen Überbauung der Parzellen der Nachweis erbracht werden muss, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

Der Gemeinderat bittet um Mitteilung, ob der Vorbehalt bezüglich der Mindestausnutzung mit den beschriebenen Ergänzungen und Erläuterungen hinreichend berücksichtigt wurde.

**Gemeinschaftliche Anlage der Pflichtparkplätze
(weitere Vorgaben gemäss § 5 Abs. 1 BNO)**

Die Anforderung, dass oberirdische Parkplätze gemeinschaftlich anzulegen sind (sofern es sich um Pflichtparkplätze handelt), wurde in der SNV ergänzt. Unterirdisch ist eine gemeinschaftliche Anlage sowieso durch die Tiefgaragenpflicht umgesetzt.

Der Gemeinderat bittet um Mitteilung, ob der Vorbehalt bezüglich Pflichtparkplätze mit den beschriebenen Ergänzungen und Erläuterungen hinreichend berücksichtigt wurde.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen und Unterlagen zu dienen. Falls Sie eine detailliertere Erläuterung der Inhalte der Textvorschläge oder eine Diskussion bestimmter Punkte wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Freundliche Grüsse
Gemeinderat Fislisbach


Peter Huber
Gemeindeammann


Donat Blunsi
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Protokollauszug des Gemeinderates Fislisbach vom 23. August 2021 mit Beilagen
- prov. überarbeitete SNV (27.07.2021)
- prov. überarbeiteter Situationsplan (27.07.2021)
- prov. überarbeiteter Planungsbericht (27.07.2021)

Kopie an:

- Bau und Planung, Leiter Hochbau N. King
- Scheidegger und Partner AG, Martinsbergstrasse 46, 5400 Baden