

Gemeinde Kölliken

Gestaltungsplan Scheidgasse Süd



Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

7. September 2023

Stand für die Genehmigungseingabe

Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan Scheidgasse Süd, Kölliken
Auftraggeberin	Konsortium Scheidgasse c/o Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG Strittengässli 24, 5000 Aarau
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Kristina Noger, Dipl. Ing. Landschafts- und Freiraumplanung, 041 469 44 51, kristina.noger@planteam.ch Martin Eggenberger, Dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A 041 32 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Dateiname	koe_planungsbericht_scheidgasse_sued_GEN_2309078

Inhaltsverzeichnis

1.	Bestandteile der Planung	5
2.	Ausgangslage und Planungsgegenstand	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziele der Planung	7
2.2.1	Gestaltungsplan Scheidgasse Nord	7
3.	Planungsablauf	8
3.1	Beteiligte	8
3.2	Bisherige Planungsschritte	8
3.3	Weitere Planungsschritte	9
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
4.1	Bund	10
4.1.1	Konzepte	10
4.1.2	Sachpläne	10
4.1.3	Bundesinventare	11
4.1.4	ISOS regional	11
4.2	Kanton Aargau	14
4.2.1	BauG und BauV	14
4.2.2	Kantonaler Richtplan	14
4.2.3	Denkmalschutz	16
4.2.4	Agglomerationsprogramm	16
4.3	Region	17
4.3.1	Aarau Regio	17
4.3.2	Fazit Regionalplanung	18
4.4	Gemeinde Kölliken	19
4.4.1	Bauzonenplan	19
4.4.2	Rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	20
4.4.3	Kulturlandplan	21
5.	Weitere relevante Themen	22
5.1	Erschliessung	22
5.2	Lärm	23
5.3	Kataster der belasteten Standorte (KBS)	24
5.4	Gewässerschutzkarte	24
5.5	Gefahrenkarte	24
6.	Nachweis der ortsbaulichen Qualitäten	26

6.1	Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild	26
6.2	Bebauungskonzept	27
6.3	Umgebungskonzept	29
6.4	Erschliessung und Parkierung	32
6.5	Entsorgung	32
7.	Gestaltungsplan	33
7.1	Inhalt	33
7.2	Gestaltungsplan	33
7.3	Sondernutzungsvorschriften	34
7.3.1	Allgemeine Bestimmungen	34
7.3.2	Nutzung und Gestaltung	35
7.3.3	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	39
7.3.4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	44
7.3.5	Gewässer-, Natur- und Umweltschutz	46
7.3.6	Schlussbestimmungen	46
8.	Verfahren	47
8.1	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	47
8.1.1	Fachgutachten Ortsplanung	47
8.1.2	Kantonale Vorprüfung	48
8.1.3	Mitwirkung	48
8.1.4	Öffentliche Auflage	48
8.1.5	Planbeständigkeit Fehler! Textmarke nicht definiert.	

1. Bestandteile der Planung

Eigentümerverbindliche Bestandteile:

1. Gestaltungsplan Scheidgasse Süd (Situationsplan), Massstab 1:500
2. Sondernutzungsvorschriften

Wegleitende Bestandteile:

3. Richtprojekt Architektur der Architektengruppe Birchler Roth von Arx AG, Aarau
4. Richtprojekt Umgebung der freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Orientierender Bestandteil:

5. Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2. Ausgangslage und Planungsgegenstand

2.1 Anlass der Planung

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans umfasst die Parzellen 2169 (996 m²) und 3161 (1'918 m²) mit einer Fläche von total 2'914 m² und liegt südlich der Scheidgasse angrenzend an Kulturland. Die Parzelle 3161 wurde entlang der Bauzonengrenze von der Parzelle 1773 abgetrennt und das Bau- und Kulturland an diverse Eigentümerschaften verkauft.

Die Parzelle 3161 und 311 sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle 311 ist mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes (Gestaltungsplan Scheidgasse Nord) bereits weit fortgeschritten. Um die beiden Gestaltungspläne inhaltlich und gestalterisch möglichst kongruent zu halten, sind der Landschaftsarchitekt und das Raumplanungsbüro mit der Ausarbeitung beider Gestaltungspläne beauftragt worden.

Zugunsten einer einheitlichen und architektonisch qualitativen Gesamtbauung wurde die Parzelle 2169 in den Gestaltungsplanperimeter mit einbezogen.

Das erste Richtprojekt wurde den Gemeindevertretern, Herr Ledermann, Bauverwalter und Herr Schegner, Gemeindeammann, Ende 2019 vorgestellt. Das Projekt mit zwei Dreispännern und je sechs Wohnungen konnte noch nicht restlos überzeugen, da dieses Richtprojekt die zukünftige Erschliessung des Kulturlandes nicht verifizierte.

Im Januar 2020 wurde ein überarbeitetes Richtprojekt vorgelegt. In Zusammenarbeit von Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro wurde das Konzept überarbeitet. Drei Punkthäuser nehmen nun in ihrer Setzung und Volumen die angrenzende Bebauungsstruktur auf. Die Freiräume reagieren differenziert auf die Lage an der Strasse, zwischen den Gebäuden bzw. am Rand zum Kulturland.

2.2 Ziele der Planung

Mit dem Gestaltungsplan Scheidgasse Süd werden folgende Ziele verfolgt:

- Auf Grundlage des Richtprojekts Architektur und Umgebung von der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau sowie der freiraumarchitektur GmbH, Luzern ist eine Überbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sowie attraktiven und ökologisch hochwertigen Aussenräumen zu erstellen.
- Die Bebauung ist dabei gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Überbauung soll eine der Lage entsprechende und quartierverträgliche Dichte aufweisen.
- Auf eine gute Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Landwirtschaftsland ist zu achten.
- Es ist eine quartierverträgliche Erschliessung sowie eine flächensparende, mehrheitlich überdeckte und unterirdische Parkierung zu erstellen. Die Erschliessung der Parzelle muss dabei über die Scheidgasse erfolgen.

2.2.1 Gestaltungsplan Scheidgasse Nord

Wie nachfolgend beschrieben, werden die beiden Parzellen Nr. 311 und 3161 von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Parzellen-Nr. 3161 ist durch die räumliche Trennung der Scheidgasse nicht von den Entwicklungen der Parzellen-Nr. 311 abhängig. Die Entwicklung kann somit unabhängig von dieser Parzelle betrachtet werden, weshalb die Parzellen-Nr. 311 nicht im Gestaltungsplanperimeter aufgenommen wird und für die Parzellen-Nr. 3161 ein separater Gestaltungsplan erarbeitet wurde.

Für die Erarbeitung der beiden Gestaltungspläne wurde jedoch das gleiche Raumplanungsbüro beauftragt, weshalb eine Abstimmung der weiteren Entwicklung mittels den beiden Gestaltungsplänen angestrebt und umgesetzt wurde. Damit auch eine parzellenübergreifende Umgebungsgestaltung geplant und die Trennwirkung der Scheidgasse, zumindest optisch, minimiert werden konnte, wurde zudem dasselbe Landschaftsarchitekturbüro für die Aussenraumgestaltung beauftragt.

Durch das Richtprojekt von der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau und der freiraumarchitektur GmbH, Luzern wird dabei weder die Gestaltung noch die Erschliessung einer möglichen künftigen Bebauung der Parzelle 311 eingeschränkt.

3. Planungsablauf

3.1 Beteiligte

Das vorliegende Gestaltungsplanverfahren wurde durch das Büro für Raumplanung, Städtebau und Geoinformation Planteam S AG, Luzern, begleitet. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde die folgende Arbeitsgruppe eingesetzt:

Arbeitsgruppe	Name	Funktion
	Tobias Sonderegger	Projektleiter Planteam S AG, Luzern (bis 10.21)
	Kristina Noger	Projektleiterin Planteam S AG, Luzern
	Martin Eggenberger	Experte Planteam S AG, Luzern (ab 11.21)
	Christian von Arx	Projektleiter Architektur, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau
	Didier Lindegger	Projektleiter Landschaftsarchitektur, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Tabelle 1 Bearbeitungsteam

3.2 Bisherige Planungsschritte

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte aufgeführt.

Termine und Zeiträume	Planungsschritt	Datum
	Erarbeitung Richtprojekt	Sommer – Herbst 2019
	1. Sitzung Gemeinde	8. November 2019
	Überarbeitung Richtprojekt / Erarbeitung Gestaltungsplan / Sondernutzungsvorschriften	November 2019 bis März 2020
	2. Sitzung Gemeinde	24. März 2020
	Erarbeitung sämtliche Unterlagen Gestaltungsplan	März bis April 2020
	Eingabe Gemeinde z. Hd. Fachgutachten	14. Mai 2020
	Rückmeldung Gemeinderat	3. August 2020
	Überarbeitung / Klärung	August – Nov. 2020
	2. Eingabe Gemeinde z. Hd. Fachgutachten	14. Dezember 2020
	Fachgutachten	04. Februar 2021
	Überarbeitung aufgrund Fachgutachten	März 2021
	Eingabe Gemeinde zur kant. Stellungnahme	12. April 2021
	fachliche Stellungnahme Kanton	20. Sept. 2021

Planungsschritt	Datum
Überarbeitung	Okt. 2021 bis Jan. 2022
Abschliessende kantonale Vorprüfung	16.05.2022
Mitwirkung	25. Feb. bis 28. März 2022

Tabelle 2 Bisherige Planungsschritte

3.3 Weitere Planungsschritte

Termine und Zeiträume

Planungsschritt	Datum
Öffentliche Auflage	Februar/März 2023
Genehmigung	anschliessend

Tabelle 3 Weitere Planungsschritte

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Bund

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), das im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommen wurde und per 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedlung der Schweiz gestoppt, der haus-hälterische Umgang mit dem Boden und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umgesetzt werden. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnützung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen sollen die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Dadurch können zusätzlich auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom gespart werden.

4.1.1 Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerte Verfahren und Entscheide fest.

Weder das Konzept Windenergie, das Konzept für Anlagen Gütertransport Schiene noch das Nationale Sportanlagenkonzept NASAK enthalten Inhalte und Anweisungen für das Gestaltungsplangebiet.

4.1.2 Sachpläne

Um die raumwirksamsten Tätigkeiten bundesweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist somit das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient dem Bund als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Im Folgenden werden Sachpläne, die zum Gebiet des vorliegenden GP-Perimeter Aussagen treffen, genannt.

Sachplan geologische Tiefenlager (Bundesamt für Energie)

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich genau am Rand des Geologischen Standortgebiets SMA «Jura-Südfuss». Das Gebiet wird in der Phase «Vororientierung» als mögliches Tiefenlager für schwach- und mittelradioaktive Abfälle (SMA) ausgeschieden (Planungsstand: 22.11.2018).

Die Inhalte des Sachplans haben keine direkten Auswirkungen auf den GP-Perimeter.

Legende

Geologisches Standortgebiet
für SMA

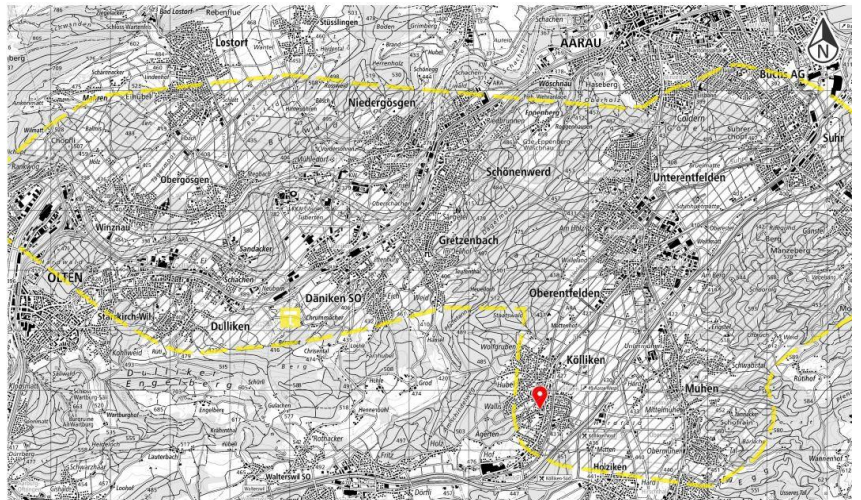


Abbildung 1.: Ausschnitt Sachplan geologische Tiefenlager, Bundesamt für Energie

Weitere Sachpläne

In den weiteren Sachplänen sind keine Vorhaben bezeichnet, die Einfluss auf den Gestaltungsplan Scheidgasse Süd haben.

4.1.3 Bundesinventare

Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen sind auch die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen.

Weder das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (IVS), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), noch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) machen Aussagen, die das GP-Areal betreffen.

4.1.4 ISOS regional

Für Kölliken wurde 1980 eine Aufnahme für das ISOS erstellt. Seine Bedeutung führte indessen dazu, dass das Ortsbild als von regionaler Bedeutung eingestuft worden ist.

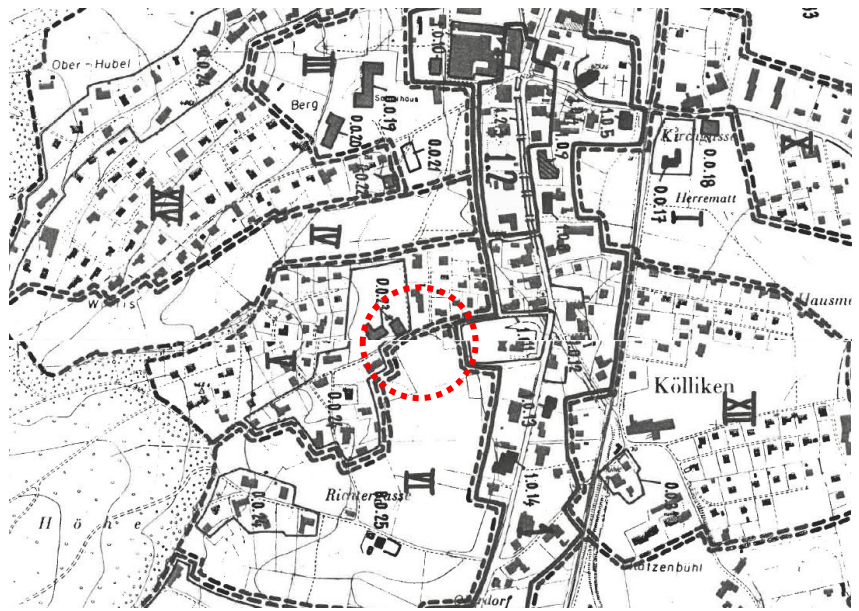


Abbildung 2.: Ausschnitt aus dem ISOS (der Plan wurde im Unterschied zum ISOS genordet, Quelle: ISOS, 4/1980)

Das Planungsareal ist Teil der Umgebungszone VI: Freifläche, Wiesland mit Villa

- Aufnahmekategorie a, "ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen."
- eine besondere Bedeutung,
- Erhaltungsziel a, "erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen."
- Erhaltungshinweise: "Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten."

Formelle Umsetzung

Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung im Jahr 2018 mussten die genannten Inhalte berücksichtigt werden.

Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass das ISOS bezüglich Freihaltung der Areale berücksichtigt worden ist. Die Überbaubarkeit wurde auf eine Bautiefe entlang der Scheidgasse beschränkt.

Formell wurden die Erhaltungsziele für die neue Bebauung mit der Gestaltungsplanpflicht gesichert.

Inhaltliche Umsetzung

Die ursprüngliche Struktur entlang der Scheidgasse war historisch geprägt durch strassenorientierte Bauten, welche zumeist auch strassenparallel angeordnet waren – inklusive dem vor kurzem abgebrochenen Bau (Parz. Nr. 311) auf dem Areal.

Die Auffüllungen der neueren Zeit – im Besonderen diejenigen aus den 60er Jahren und später – erfolgten sodann mit nord-süd-orientierten Bauten, als Punktbauten im Garten.



Abbildung 3.: Schwarzplan des Quartiers; hellgrau dargestellt sind die vorgesehenen Neubauten der beiden Gestaltungspläne Scheidgasse und Scheidgasse Süd; mit blauer Linie sind die strassenparallelen Bauten dargestellt, mit gelber und roter Linie die nord-süd-orientierten Bauten; Quelle: Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau; städtebauliche Analyse: Planteam S AG

Die oben herausgearbeiteten Themen werden aufgenommen und weitergeführt: Die Bauten folgen der Scheidgasse mit der Nordfassade parallel zur Strasse.

4.2 Kanton Aargau

Nachfolgend werden die wichtigsten gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen des Kantons Aargau aufgezählt.

- Gesetz über die Raumplanung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 mit Stand vom 1. Mai 2017.
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 mit Stand vom 1. Januar 2018.
- Kantonaler Richtplan vom Grossen Rat beschlossen am 20. September 2011 (überarbeitet März 2015) inkl. Raumkonzept.

4.2.1 BauG und BauV

Aufgrund der geänderten bundesrechtlichen Anforderungen und Ziele an die Raumplanung überarbeitete der Kanton Aargau das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Bauwesen BauG (Stand 1. Mai 2017) und die Bauverordnung BauV (Stand 1. Januar 2018). Baugesetz und Bauverordnung schaffen die Voraussetzungen, damit die Zielsetzungen der Raumplanung und des Bauwesens verwirklicht werden können.

4.2.2 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Aargau

Für den Kanton Aargau wurde ein Raumkonzept erarbeitet, welches flächendeckend die funktionalen Räume mit ihren unterschiedlichen und ihren Potentialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Dabei bildet das Raumkonzept einen integralen Bestandteil des Kantonalen Richtplans.

Gemäss Raumkonzept liegt die Gemeinde Kölliken auf der Ländlichen Entwicklungsachse, welche verkehrlich gut erschlossen ist. Entlang dieser Achse soll sich die künftige bauliche Entwicklung im ländlichen Raum konzentrieren. Die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung sind unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Des Weiteren sind die Gemeinden auf der ländlichen Entwicklungsachse bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.

- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
- Ländliche Entwicklungsräume
- Ländliche Entwicklungsachsen
- ▲ Wohnschwerpunkte (WSP)
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von kantonaler Bedeutung
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von regionaler Bedeutung
Vorzugsgebiete Spitzentechnologie vgl. S 1.3 (Detailkarte)
- Gebiete für Agglomerationspärke
- Kernräume Landschaftsentwicklung

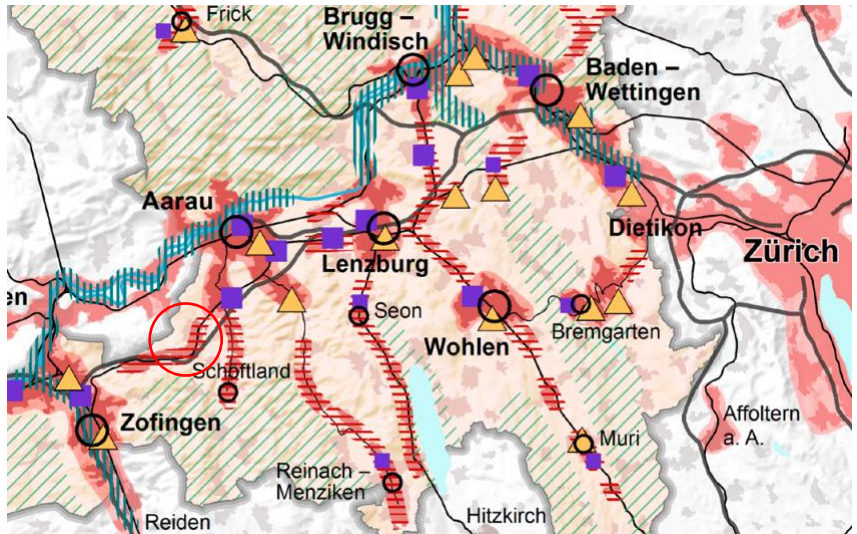


Abbildung 4.: Ausschnitt Raumkonzept Aargau, Quelle: Kanton Aargau

Mit der vorliegenden Planung wird eine dichte und attraktive Überbauung innerhalb der bestehenden Bauzonen umgesetzt, weshalb diese den Vorgaben des Raumkonzeptes entspricht.

Mit dem Instrument des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Regelbauweise abgewichen werden und dichter gebaut werden, es sind zugleich aber höhere Anforderungen an die bauliche und freiraumplanerische Qualität zu erfüllen, welche mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und definiert die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinden.

Legende

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Fruchfolgefleichen
- Eisenbahnhaltestellen- oder Stationsausbaute

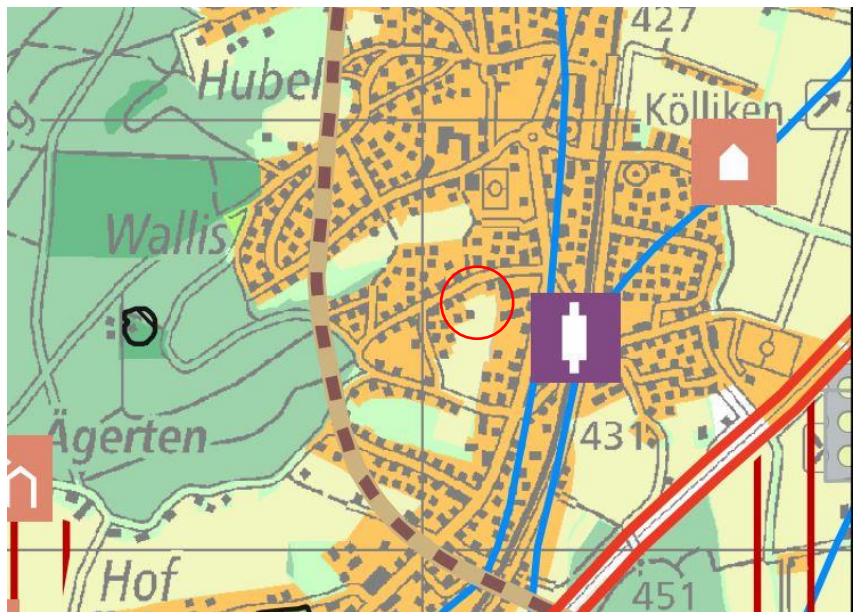


Abbildung 5.: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan, Quelle: Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan besitzt die Gemeinde Kölliken ein Ortsbild von regionaler Bedeutung und das Kulturland, welches südlich an den Perimeter des Gestaltungsplans angrenzt, ist wertvolles Landwirtschaftsgebiet und wird als Fruchtfolgeflechte ausgewiesen.

4.2.3 Denkmalschutz

Im Gestaltungsplanperimeter sind keine kantonalen Denkmalschutzobjekte erfasst.



Abbildung 6.: Kantonale Denkmalschutzobjekte (blau) in Kölliken, Quelle: www.ag.ch

4.2.4 Agglomerationsprogramm

Für die Gemeinde Kölliken trifft das Agglomerationsprogramm der 3. Generation keine speziellen Aussagen oder Massnahmen.

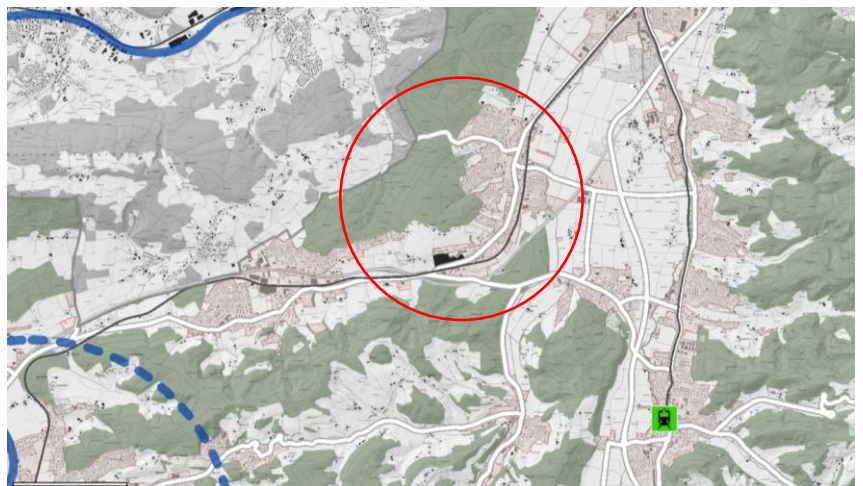


Abbildung 7.: Agglomerationsprogramm 3. Generation, Quelle: www.ag.ch

4.3 Region

4.3.1 Aarau Regio

Neben dem oben aufgeführten REK befindet sich die Gemeinde Kölliken auch im Einzugsgebiet der Aarau Regio. Das Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Aarau dient als Grundlage für die künftigen Raum- und Verkehrsplanungen der Gemeinden. Es wurde im Februar 2010 von der Region beschlossen. Darin werden aktuelle Fragestellungen der Raumentwicklung aufgegriffen und Empfehlungen zur Umsetzung in die Planungen abgegeben. Das REK wird in folgende drei Teile gegliedert:

- Strategie der räumlichen Entwicklung
- Grundsätze der räumlichen Entwicklung
- Schlüsselaufgaben

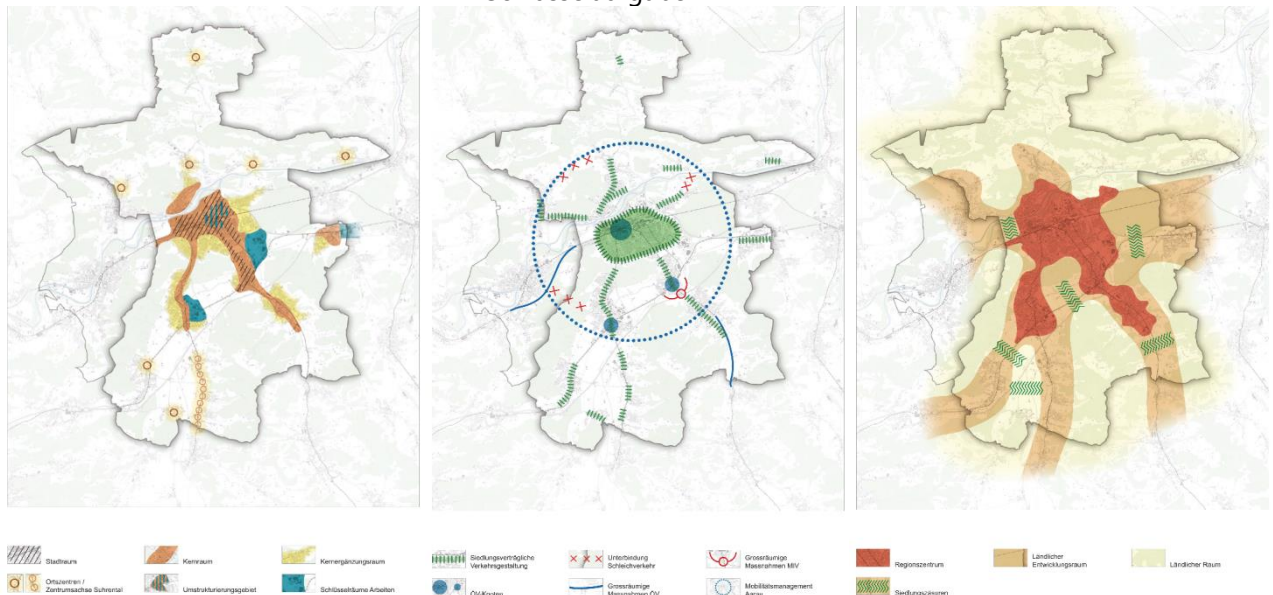


Abbildung 8.: Wohnen / Arbeiten, Mobilität und Siedlungsentwicklung, Quelle: Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau

Wohnen und Arbeiten

Die Gemeinde Kölliken befindet sich gemäss REK im ländlichen Entwicklungsraum der Region Aarau. Die Dörfer im ländlichen Raum sollen gemässigt, vorwiegend innerhalb des Siedlungsraums und im Einklang mit den Landschaftswerten, wachsen. Im ländlichen Entwicklungsraum soll das Wachstum konzentriert erfolgen und vorwiegend in den bahnhofnahen Gebieten und in den Ortszentren verdichtetes Wohnen und ein attraktives Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot gefördert werden. Durch die unmittelbare Nähe des Gestaltungsplanperimeters an den Dorfkern von Kölliken und die verdichtete Bauweise werden die Ziele von Aarau Regio umgesetzt.

Weiter soll die Wohnentwicklung im ländlichen Raum auf den ortstypischen Charakter der Dörfer ausgerichtet werden, was mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verfolgt wird.

Da Kölliken auch im Einzugsgebiet der Region Zofingen bzw. dem Suhrental liegt, stellt sie auch eine Gemeinde mit Scharnierfunktion dar. Die Gemeinden mit Scharnierfunktion arbeiten themen- und aufgabenbezogen mit der jeweiligen Region zusammen.

Landschaft und Freiräume

Das REK sieht zwischen den beiden Gemeinden Kölliken und Oberentfelden eine Siedlungszäsur vor. Die Landschaftsräume sind im Bereich der Siedlungszäsuren miteinander zu verbinden und zu vernetzen. Zudem sind bestehende Freiräume im Siedlungsgebiet zu erhalten und zu fördern.

Der vorliegende Gestaltungsplan unterstützt die Anliegen der Region und strebt eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung an. Die Siedlungszäsur wird nicht tangiert.

Mobilität

Der Verkehr in Kölliken ist siedlungsverträglich zu gestalten. Im Vordergrund steht einerseits die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden, andererseits die Aspekte der städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die Strassengestaltung wird als Gemeinschaftsprojekt von Verkehrsträgern, Gemeinden und Privaten angegangen.

Die Ziele der Regio Aarau zum Teilthema Mobilität werden mit der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

4.3.2 Fazit Regionalplanung

Sowohl der vorliegende Gestaltungsplan als auch das ihm zugrunde liegende Richtprojekt haben keinen Einfluss auf die regionale Entwicklung, weshalb im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens auf eine regionale Stellungnahme verzichtet wird.

4.4 Gemeinde Kölliken

4.4.1 Bauzonenplan

Das Planungsgebiet ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Parzelle 311 und die benachbarte Parzelle, welche südlich der Scheidgasse liegt, werden von einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Eine Pflicht zur Erstellung von Sondernutzungsplänen wird in Gebieten angewendet, wo die Siedlungsqualität gefördert oder das Erfüllen besonderer Anforderungen sichergestellt werden sollen. Die Parzellen östlich und westlich des Perimeters liegen auch in der Wohnzone W2 und südlich grenzt der Planungsperimeter an die Landwirtschaftszone (vgl. auch Kap. 4.4.3).

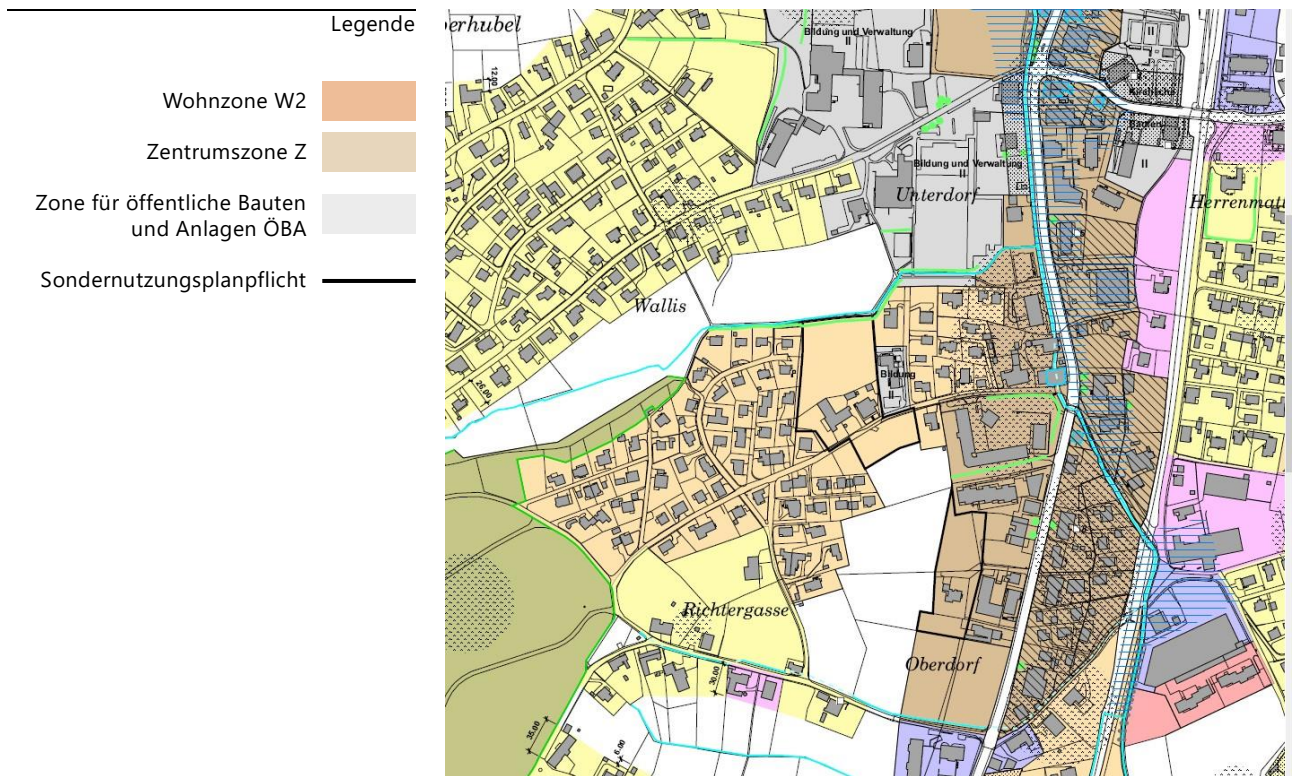


Abbildung 9.: Ausschnitt Bauzonenplan, Gemeinde Kölliken

4.4.2 Rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde am 24. November 2017 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 6. Juni 2018 vom Regierungsrat genehmigt. Folgende Bestimmungen sind für den vorliegenden Gestaltungsplan relevant:

§ 7 Bauzonen

Bauzone	Wohnzone W2
AZ max.	0.45
Grünflächenziffer	0.4
Gesamthöhe in Ebene max.	9.5 m
Gesamthöhe am Hang max.	10.5 m
Fassadenhöhe in Ebene max.	6.5 m
Fassadenhöhe am Hang max.	7.5 m
Gebäudelänge max.	20 m
Grenzabstand gem. § 34	Gebäudehöhe jeweils 3.00-6.50m Gebäudelänge 25.01-30.00: 6.00m Gebäudelänge 30.01-35.00: 6.50m Gebäudelänge 35.01-40.00: 7.50m Gebäudelänge 40.01-45.00m: 7.50m ab Gebäudelänge 45.01m: 8.00
Empfindlichkeitsstufe (LSV)	II

Tabelle 4: Relevante Bestimmungen BNO

§ 8 Wohnzonen W1, W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die wesentliche ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.).

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können.

4.4.3 Kulturlandplan

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet und ist im Bauzonenplan einer Wohnzone zugewiesen. Aus diesem Grund wird der Planungssperimeter im Kulturlandplan als graue Fläche dargestellt. Der Kulturlandplan ist dennoch relevant, da der Planungssperimeter südlich an die Übergangszone gemäss § 18 BNO grenzt und de facto einer Reservezone gleicht. Die dazugehörigen Bestimmungen sind unten aufgeführt.

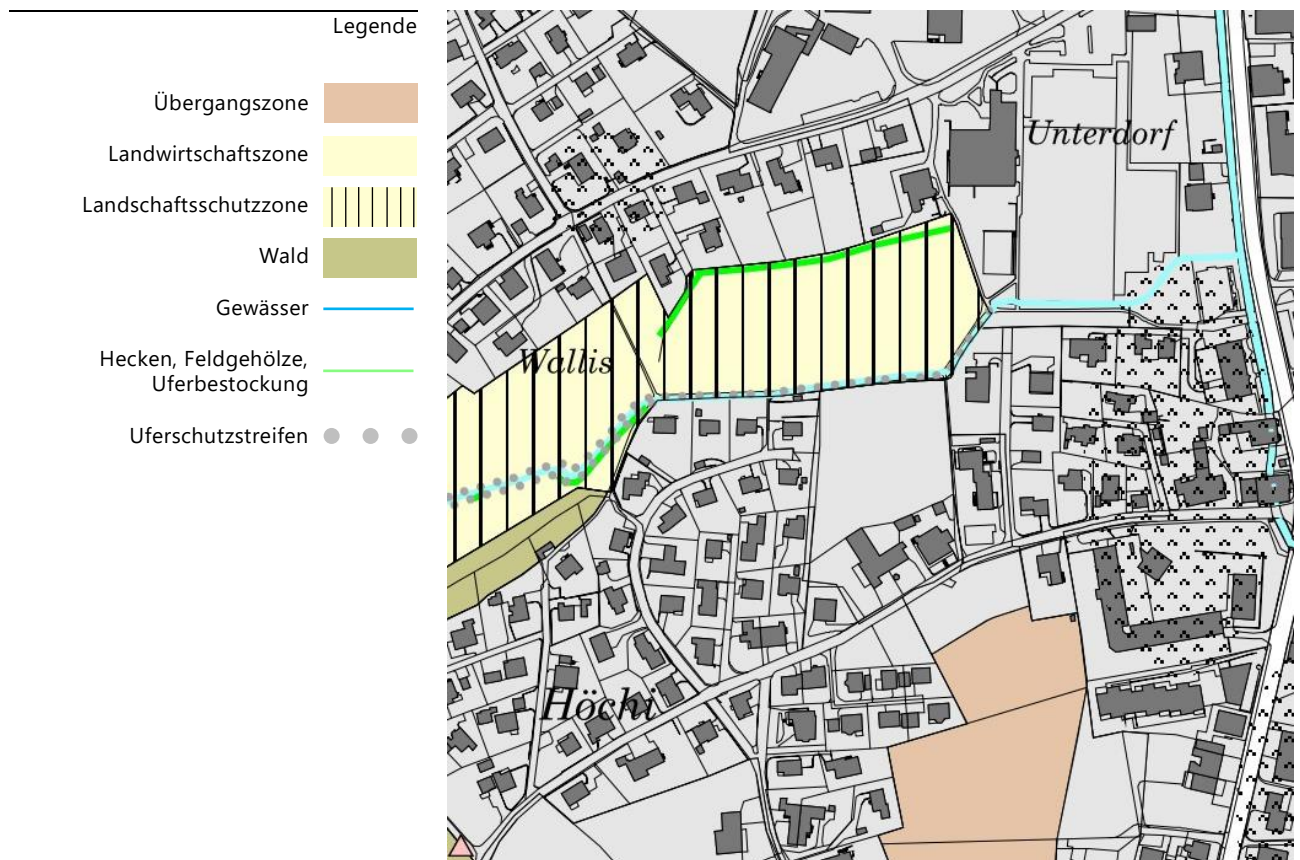


Abbildung 10.: Ausschnitt Kulturlandplan, Gemeinde Kölliken

§ 18 Übergangszone

¹ Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauten sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

5. Weitere relevante Themen

5.1 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr MIV

Die Grundstücke Parzellen Nr. 2169 und 3161 werden über die Scheidgasse für den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Die Scheidgasse ist eine Sammelstrasse (5.50 m Breite). Auf der Scheidgasse gilt das Verkehrsgebot «Rechts vor Links» und es dürfen maximal 30 km/h gefahren werden. Sie führt direkt auf die Hauptverkehrsstrasse Hauptstrasse (K235) (Distanz 180m) und so in die umliegenden Gemeinden und zum Autobahnanschluss Aarau-West und die A1. Für eine Sammelstrasse hat die Scheidgasse kein grosses verkehrsbezogenes Einzugsgebiet.

Langsamverkehr LV

Entlang der Hauptstrasse, welche in unmittelbarer Nähe der Parzellen-Nr. 2169 und 3161 liegen, führt eine kantonale Radroute von Aarau nach Zofingen. Öffentlich zugängliche Veloabstellplätze oder Bike+Ride Anlagen sind jedoch nicht vorhanden. Zudem führen Wanderwege durch Kölliken und die angrenzenden Waldgebiete. Direkte Anschlüsse an den Gestaltungsplanperimeter bestehen jedoch nicht.

öffentlicher Verkehr ÖV

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse E2 und ist somit nur bedingt gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die ÖV-Güteklassen werden dabei anhand der Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle, der Art des Verkehrsmittels und den durchschnittlichen Kurzintervallen definiert. Dabei geben die Güteklassen Auskunft über die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Die Distanz vom Areal zur SBB-Station Kölliken beträgt ca. 700 m. Kölliken liegt an der S-Bahnlinie zwischen Zofingen und Lenzburg. Die Fahrzeit nach Aarau (inkl. 1 x Umsteigen) beträgt ca. 15 min, die Fahrzeit nach Olten (inkl. 1 x Umsteigen) 30-40 min. Buslinien und -haltestellen befinden sich keine auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kölliken.

Am Bahnhof Kölliken sind sieben Park+Ride Parkplätze vorhanden.



Abbildung 11.: Ausschnitt ÖV-Güteklassen, Geoportal Aargau

5.2 Lärm

Der Planungsperimeter liegt an einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse, auf welcher das Temporegime 30 gilt. Des Weiteren bestehen in unmittelbarer Nähe keine Betriebe und Anlagen, welche erhebliche Lärmemissionen verursachen. In nördlicher, östlicher und westlicher Ausrichtung liegen Wohnquartiere und südlich des Perimeters liegt eine Freiraumzäsur, welche landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Auf Grund dieser Einbettung des Areals und der Klassifizierung der Strasse wird davon ausgegangen, dass sämtliche Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Dementsprechend wird im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans auf die Erarbeitung eines separaten Lärmgutachten verzichtet.

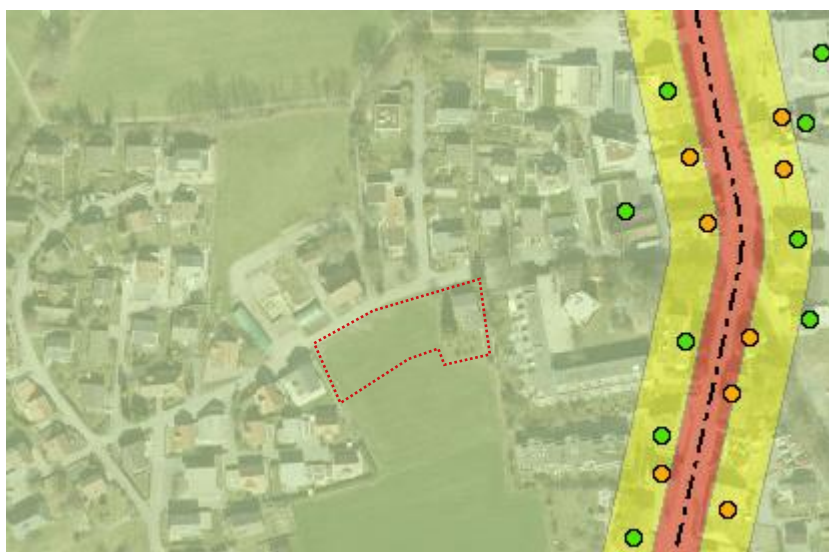
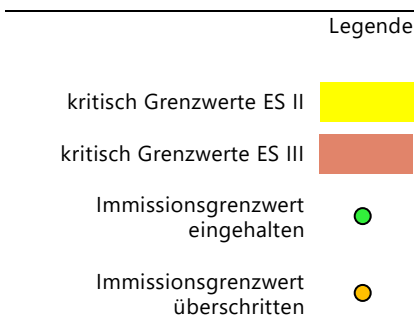


Abbildung 12.: Ausschnitt Kataster Strassenlärm, Geoportal Aargau

5.3 Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) werden belastete Standorte eingetragen. Der Kataster ist somit eine Informationsquelle für Schadstoffbelastungen des Untergrunds, die aufgrund früherer Nutzungen entstanden sind. Dabei werden neben der Lage und der Ausdehnung auch die Art und Menge der in den Untergrund gelangten Abfälle bzw. Schadstoffe sowie der Ablagerungs-, bzw. Betriebszeitraum oder Unfallzeitpunkt erfasst. Des Weiteren sind im Kataster auch bereits durchgeführte Untersuchungen und Massnahmen zum Schutz der Umwelt aufgeführt.

Gemäss des Katasters der belasteten Standorte (KBS) ist der Gestaltungsplanperimeter nicht als belasteter Standort eingetragen, weshalb im Rahmen des Gestaltungsplans keine Massnahmen ergriffen werden müssen.

5.4 Gewässerschutzkarte

Der Perimeter liegt ausserhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Es sind daher keine zusätzlichen Schutzmassnahmen zum Gewässerschutz zu berücksichtigen.



Abbildung 13.: Gewässerschutzkarte, Quelle: www.ag.ch

5.5 Gefahrenkarte

In der Gefahrenkarte wird für den Gestaltungsplanperimeter Scheidgasse Süd keine Gefährdung (Wasser, Rutschung, Sturz und Lawine) aufgezeigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans müssen somit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

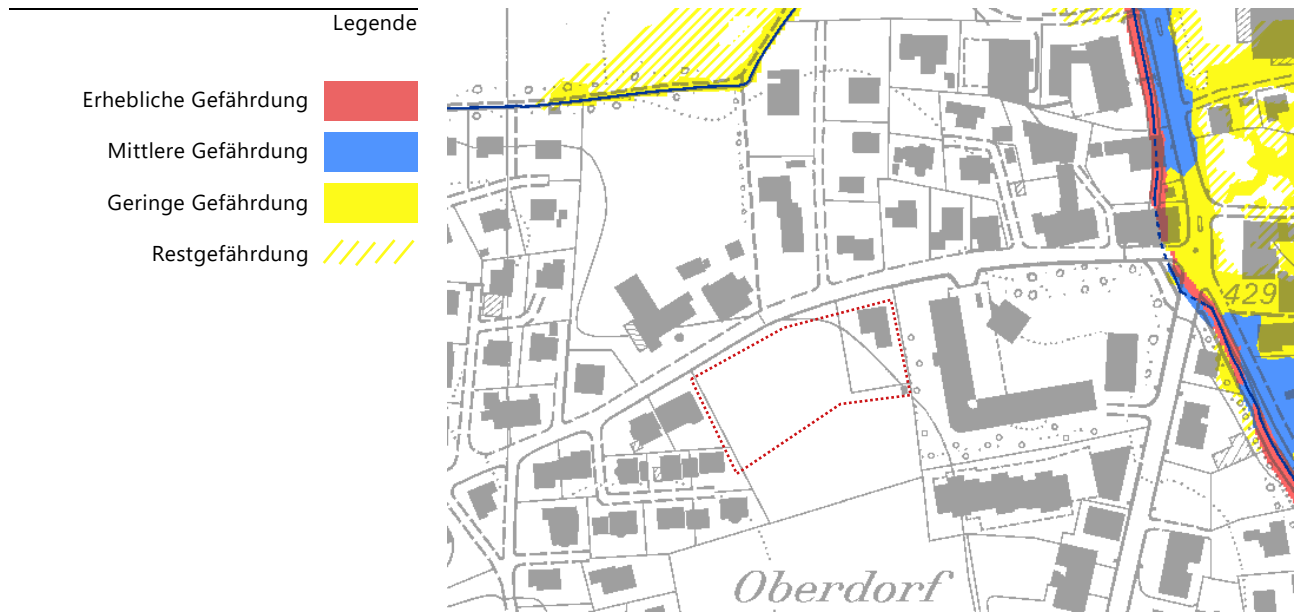


Abbildung 14.: Gefahrenkarte, Quelle: www.ag.ch

6. Nachweis der ortsbaulichen Qualitäten

6.1 Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

Die im Kapitel 4.1.4 "ISOS regional" herausgearbeiteten Themen werden aufgenommen und weitergeführt: Die Bauten folgen der Scheidgasse mit der Nordfassade parallel zur Strasse.

Die gewählten Gebäudeformen mit den versetzten Fassaden in differenzierten Höhenlagen fügen sich optimal in den Hang- und Strassenverlauf ein. Die verspielte Abwicklung verkürzt die Fassaden, lockert die Körnung und passt sich harmonisch ins Quartierbild ein. Mit den niedrigen Stützmauern entlang dem neuen Trottoir wird ein prägendes Element aus dem Quartier übernommen und die Einpassung noch verstärkt. Die durchgrünt Bereiche zwischen den Baukörpern verzahnen das Kulturland mit dem Bebauungsperimeter und schaffen Sichtwinkel vom Scheidweg ins Grüne. Die Rampe zur Einstellhalle, die Parkierung und die Standplätze der Container werden im Gebäude integriert oder unter Terrain angeordnet. Dies verhilft der Bebauung zu einem ruhigen und harmonischen Quartierbild.

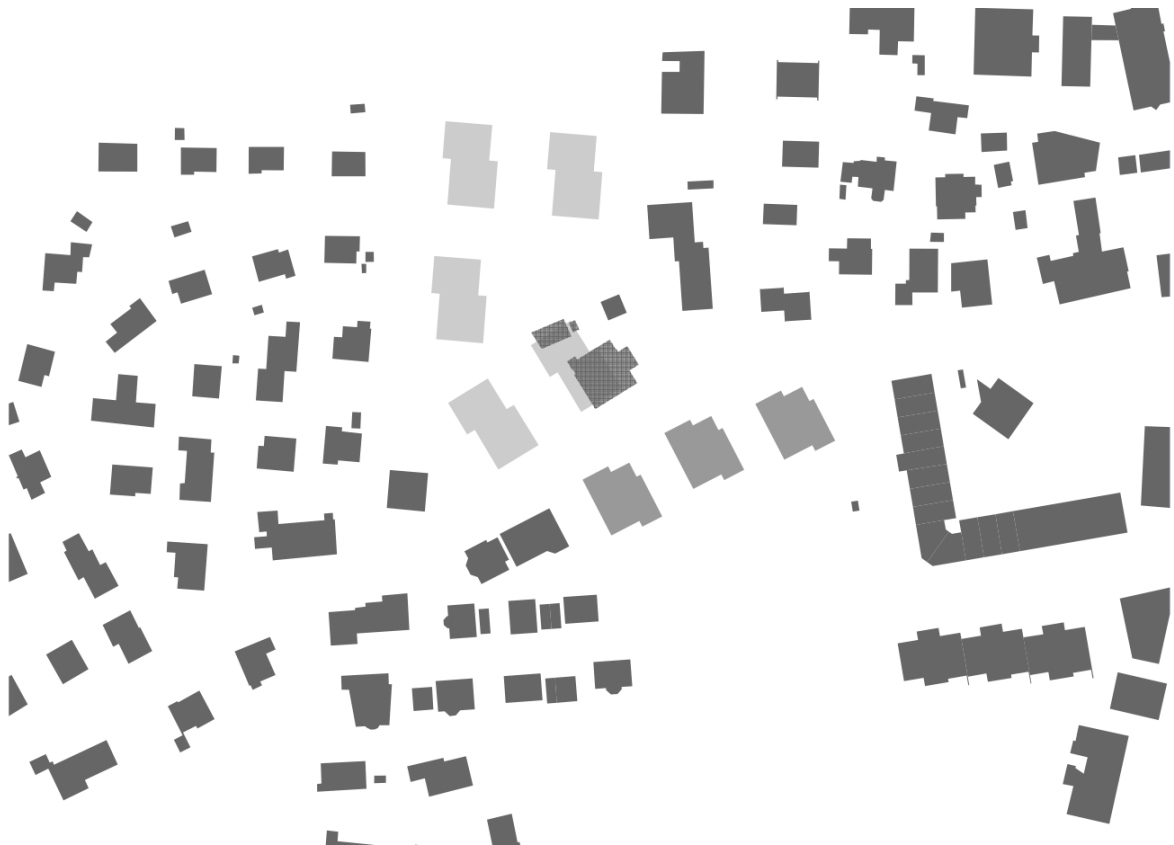


Abbildung 15: Richtprojekt Architektur - Schwarzplan, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

6.2 Bebauungskonzept

Das Ensemble besteht aus drei Punkthäusern mit je vier Wohnungen. Die Zweispänner sind zweigeschossig mit Attika ausgestaltet. Die Hauptwohnseiten sind nach Süden zum Kulturland ausgerichtet. Ebenso die Balkone, die durch den Versatz in den Gebäuden zusätzlich nach Westen orientiert sind.

Mit den Treppenhäusern werden die Niveauunterschiede zwischen der Scheidgasse und dem südlichen Aussenraum weitgehend ausnivelliert. Die Hauszugänge liegen halbgeschossig tiefer als das Parterre und sind teilweise leicht erhöht zur Strasse.

Die Höhen der Gebäude folgen dem Terrainverlauf und steigen von Osten nach Westen. Die max. Dachkote von Haus A ist 450.15 m.ü.M. (Gesamthöhe 12.41 m), von Haus B 451.14 m.ü.M. (Gesamthöhe 10.48m) und von Haus C: 452.14 m.ü.M (Gesamthöhe 10.63 m). Die zulässige Gesamthöhe in der Ebene ist gemäss BNO 9.5m. Im Gestaltungsplan ist ein zusätzliches Geschoss erlaubt. Die Höhen sind daher rechtskonform.



Abbildung 16.: Richtprojekt Architektur - Situationsplan, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

Grundrisse

Das Wohnungsangebot der Überbauung umfasst total 12 grosszügig bemessene 4.5-Zimmer Eigentumswohnungen, die in drei Typologien geplant sind. Nebst sechs Geschosswohnungen sind drei Maisonetten mit Gartenanteil und im obersten Geschoss drei Attikawohnungen mit grosszügigen Dachterrassen und pittoresker Weitsicht vorgesehen.

Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen, ein Reduit und einen grosszügigen, nach Süden ausgerichteten Balkon oder Sitzplatz. Die Wohnräume sind nach Süden zum Kulturland hin ausgerichtet. Die Zimmer werden über die Seitenfassaden belichtet und belüftet. An den leicht lärmbelasteten und sonnenabgewandten Nordfassaden sind ausschliesslich Nebenräume und Erschliessungen angeordnet.

Fasadengestaltung

Die drei Baukörper sind mit Lochfassaden gestaltet und in der Höhe jeweils dem Strassenverlauf angepasst. Die Staffelung lässt die Fassaden weniger voluminös in Erscheinung treten. Die peripher angeordneten Treppenhäuser mit den klar definierten Eingangsbereichen definieren die Adressierungen. Ein Farb- und Materialkonzept wird im Zuge des Baugesuches ausgearbeitet.

Energieeffizientes Bauen

Es sind Wärmepumpenheizungen mit Erdsonden geplant. Zusätzlich wird die Nutzung des Hauptdaches mit einer PV-Anlage geprüft.

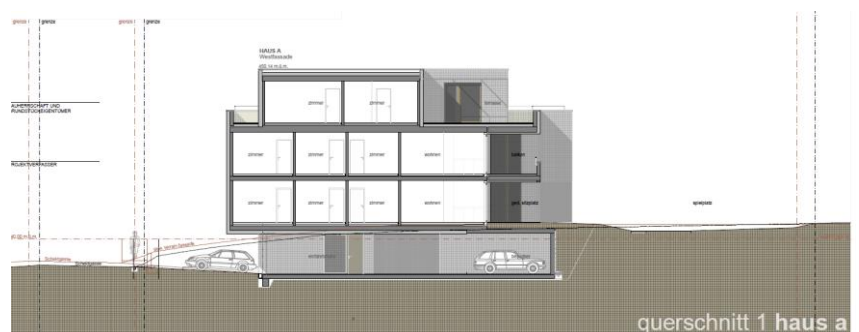


Abbildung 17.: Richtprojekt Architektur – Querschnitt Haus A, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

Grenzabstände und Gebäudeabstände

Die minimalen Grenzabstände der BNO Kölliken (§ 34 BNO) werden eingehalten. Die Baubereiche halten den Strassenabstand zur Gemeindestrasse sowie zum angrenzenden Kulturland von 4.00 m einhalten. Gegenüber den benachbarten Grundstücken im Osten und Westen werden die Grenzabstände gemäss BNO mit rund 5.00 m bzw. 7.50 m eingehalten.

Die Baubereiche sind so definiert, dass die Abstände mehr als 10.00 m betragen und somit die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen berücksichtigt wurden.

6.3 Umgebungskonzept

Das Gestaltungsplangebiet schmiegt sich im Norden an die Scheidgasse an und wird im Osten sowie im Westen von teilweise markant in Erscheinung tretenden Stützmauern der angrenzenden Wohnbauten gefasst. Gegen Süden geht das Areal sanft in die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen über.

Die Formsprache des Richtprojekts Umgebung lehnt sich stark an der Formsprache des Gestaltungsplangebiets auf der Nordseite der Scheidgasse an. Dadurch wird eine gestalterische Einheit geschaffen, die sich auch in der Fortsetzung des Fusswegnetzes über die Scheidgasse hinweg offenbart. Ebenfalls primär behandelt wurde eine möglichst landschaftsverträgliche Ausbildung des Siedlungsrandes durch das Ineinandergreifen von landschaftlichen und baulichen Elementen.

Legende	
LEGENDE	ORIENTIEREND
—	PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
○—○	PARZELLENGRENZE
---	KANTE ESH
h ₁₀ 10	HÖHENKOTE BESTAND
h ₁₀ 10	HÖHENKOTE ARCHITEKT
h ₁₀ 10	HÖHENKOTE LA
ERSCHLISSUNG / ENTSORGUNG	
///	FRESHALTEFLÄCHE NOTZUFUHR ETAPPE 2
□	STELLFLÄCHE FEUERWEHR (TLF) 11,00 M X 6,00 M
∠	SICHTWINKEL
⊕	ENTSORGUNG (BEREITSTELLUNGSPLATZ)
BELÄGEMAUERN	
■	HARTBELAG BEFAHRBAR, Z.B. ASPHALT
■	BEFESTIGTE FLÄCHE, Z.B. CHAUSSEERUNG
■	FALLSCHUTZFLÄCHE SPIELRAUM, Z.B. FALLSCHUTZKIES
■	SOCKELMAUER, CA. 30 - 50 CM HOCH
GRÜNFLÄCHEN	
■	STAUDENRABATTEN
■	EXTENSIVE BILUMPFLANZE
■	RASENFLÄCHE
VEGETATION	
○	SOLITÄR BÄUME (EINHEIMISCHE ARTEN)
○	GARTENGEHÖLZE
○	STAUDEN



Abbildung 18.: Richtprojekt Umgebung, freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Verzahnung von Siedlungsraum und Kulturlandschaft

Landschaftselemente wie Magerwiesen und einheimische ortstypische Gehölze und Strauchpflanzungen greifen durch die Bebauung bis in die Vorzone an der Scheidgasse. Dadurch verfügt die Bebauung über eine hohe Durchlässigkeit gegenüber der Kulturlandschaft.

Es wird bewusst auf durchgehende abtrennende Randbepflanzungen zwischen Gemeinschaftsflächen und dem angrenzenden Kulturland verzichtet. Grundsätzlich soll mit den Freiflächen am Siedlungsrand ein fließender Übergang zwischen dem offenen Kulturland und der Siedlung geschaffen werden.

Die privaten Gartenbereiche sind räumlich gefasster und werden durch eine Pflanzung mit Stauden und Sträuchern eingerahmt.



Abbildung 19: Nachweis Verzahnung von Siedlungsraum und Kulturlandschaft, freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Vorzone Scheidgasse

Sanft abfallende Wiesenflächen zwischen den Neubauten und der Scheidgasse schaffen eine stark durchgrünte Vorzone entlang der Strasse. Niedere ca. 30-50 cm hohe Sockelmauern fassen die Grünräume zur Strasse hin und bilden so eine Fortsetzung der ehemals ortstypischen Mauerabschlüsse entlang der Scheidgasse. Grosszügig gestaltete, abgerundete Zugänge zu den Hauseingängen erzeugen eine klare Adressierung. Wo nötig, dienen zusätzliche Rampen der hindernisfreien Erschliessung der Wohnbauten.



Abbildung 20.: Referenzbild Vorzone Scheidgasse, freiraumarchitektur gmbh

Mit dem neuen Gehbereich entlang der Strasse wird eine sichere fussläufige Erschliessung Richtung Dorfzentrum und Richtung Gestaltungsplangebiet auf der gegenüberliegenden Strassenseite geschaffen.

Gemeinschaftliche Grünflächen

Die gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bilden den grünen Mantel der Bebauung. Die grosszügigen, zusammenhängenden Extensivwiesen "fliessen" zwischen den Gebäuden hindurch und schaffen so einen sanften Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone. Der gemeinschaftliche, naturnah gestaltete Spiel- und Aufenthaltsbereich mit beschatteten Sitzgelegenheiten ist über ein gut ins Terrain eingebettetes, chaussiertes Wegnetz direkt mit den Wohnbauten verbunden. Ökologische Ausgleichsflächen können in den Randbereichen der naturnahen Flächen verortet werden.



Abbildung 21.: Referenzbild Gemeinschaftliche Grünflächen, freiraumarchitektur gmbh

Private Gartenbereiche

Die privaten Gartenbereiche dienen der Nutzung des Aussenraums durch die Bewohnenden der angrenzenden Erdgeschosswohnungen. Die gegen Süden ausgerichteten Grünflächen werden durch artenreiche Staudenbänder räumlich klar gefasst und können als Rasenflächen ausgebildet werden.



Abbildung 22.: Referenzbild Private Gartenbereiche, freiraumarchitektur gmbh

6.4 Erschliessung und Parkierung

Für die motorisierte Bewohnerschaft erfolgt die Erschliessung, über die im Haus A integrierte, zurückhaltend gestaltete offene Einfahrt. In der Vorgarage sind drei Besucherparkplätze, ein Wendehammer und die Containersammelstelle angeordnet. Das Treppenhaus A ist direkt zugänglich. Sollte das südlich liegende Kulturland dereinst eingezont werden, kann die Erschliessung eines weiteren Bauvorhabens über den Bereich dieser Besucherparkplätze erweitert werden.

Die Tiefgarage verfügt über 23 Abstellplätze, drei Plätze sind behindertengerecht ausgestaltet und befinden sich jeweils direkt neben den Treppenhauszugängen. Die Einstellhalle weist ein leichtes Längsgefälle auf, um Höhendifferenzen aufzunehmen.

Im Eingangsbereich von Haus C stehen sechs Motorradabstellplätze zur Verfügung.

Neben den Motorradplätzen dient ein grosszügiger Raum als Langzeitabstellplatz für Fahrräder. Kurzzeitplätze für Fahrräder werden bei den Hauszugängen angeboten. Diese sind über Rampen erschlossen.

Die Gebäudezugänge mit den Sonnerie- und Briefkastenanlagen sind auf der Nordseite in den Halbgeschossen zwischen EG und UG angeordnet und über eine Treppe oder Rampe zugänglich. Ein internes Wegnetz verbindet die Hauseingänge zu den gemeinsamen Aussenflächen.

6.5 Entsorgung

Die gemeinschaftliche Sammelstelle befindet sich im offenen, gedeckten Vorbereich der Einstellhalle. Für den Zeitpunkt der Leerung müssen die Container an den vorgegebenen Bereitstellungsplatz an der Strasse geschoben werden. Der definitive Standort sowie die Art und Grösse des Entsorgungssystems sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemeinsam mit der Gemeinde und der Entsorgungsfirma festzulegen.

7. Gestaltungsplan

7.1 Inhalt

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit den Genehmigungs- und Orientierungsinhalten, den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften sowie dem vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

7.2 Gestaltungsplan

Der Situationsplan des Gestaltungsplans Scheidgasse Süd stellt die überbaubaren Bereiche, Grün- und Freiflächen sowie die Erschliessungsflächen plangraphisch dar. Dabei wird unterschieden zwischen verbindlichen Inhalten und lediglich orientierenden Inhalten.



Abbildung 23.: Gestaltungsplan Scheidgasse Süd, Kölliken (verkleinerte Darstellung)

7.3 Sondernutzungsvorschriften

Nachfolgend werden die einzelnen Artikel der Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans Scheidgasse Süd erläutert.

7.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele	<p>Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Überbauung der Parzellen 2169 und 3161 geschaffen. Während die Parzelle 3161 im rechtsgültigen Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist, wird die Parzelle 2169 freiwillig im Gestaltungsplanperimeter integriert. Durch die Integration der Parzelle entsteht eine sinnvolle Grösse des Planungsgebiet und es kann eine qualitätsvolle und dichte Bebauung entstehen, die sich massvoll ins Quartier einfügt. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan kann die Baulücke an der Scheidgasse, welche gut erschlossen ist, dicht bebaut werden, was den übergeordneten raumplanerischen Zielen entspricht.</p> <p>Mit diesen Bestimmungen wird somit eine qualitätsvolle und zweckmässige Bebauung angestrebt, die die besondere Lage am Rand zum Kulturland berücksichtigt und eine siedlungsverträgliche Erschliessung vorsieht.</p>
Art. 2 Bestandteile	<p>Der vorliegende Gestaltungsplan Scheidgasse Süd setzt sich aus verbindlichen Bestandteilen (Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften) und einem orientierenden Bestandteil (Planungsbericht nach Art. 47 RPV) zusammen.</p>
Art. 3 Perimeter	<p>Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.</p>
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	<p>Soweit die Sondernutzungsvorschriften davon nicht abweichen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Bauzonenplans (BZP) der Gemeinde Kölliken sowie die einschlägigen Vorschriften von Kanton und Bund.</p>
Art. 5 Vorprojekt	<p>Das Richtprojekt Architektur der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau und das Richtprojekt Umgebung von der freiraumarchitektur GmbH, Luzern haben wegleitenden Charakter. Bei einer Beurteilung des Baugesuchs dienen sie als Massstab zur Erfüllung der gesetzten Qualitätskriterien.</p> <p>Das Richtprojekt Umgebung wurde vom gleichen Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet, wie das Umgebungskonzept beim Gestaltungsplan Scheidgasse Nord. Hierdurch wurde ein übergeordneter Zusammenhang sichergestellt. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, wenn sie mindestens eine gleichwertige Qualität erreichen.</p> <p>Als wegleitende Elemente der vorliegenden Planung gelten insbesondere der generelle städtebauliche Ansatz, die Verteilung des Bauvolumens</p>

innerhalb der einzelnen Baubereiche sowie die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung und die Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wird zudem der Gestaltung des Übergangs zur Landschaft ein hoher Stellenwert beigemessen. Weiter ist auch das generelle Erschliessungskonzept (MIV und LV) wegleitend.

Die weiteren Elemente der Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur wie Materialisierung, Gestaltung der Fassaden, Wohnungsgrundrisse, Lage der Bepflanzung, Lage und Gestaltung der Übergänge von privaten und halböffentlichen Flächen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 6 Dienstbarkeiten

Die notwendigen Dienstbarkeiten für Erstellung und Unterhalt der erforderlichen, gemeinschaftlich genutzten Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Sichtzonen sind privatrechtlich zu sichern. Die grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten müssen vor Baubeginn der Überbauung vorliegen

7.3.2 Nutzung und Gestaltung

Art. 7 Nutzungsmass

Gemäss rechtskräftiger BNO liegt das Areal in der Wohnzone W2, in der nach Regelbauweise eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.45 und eine Grünflächenziffer von 0.4 einzuhalten ist.

Wie im vorliegendem Nachweis ersichtlich, weist das Richtprojekt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 1'509.00 m² aufweisen. Mit einer Arealfläche von 2'914 m² ergibt dies eine AZ von 0.5178. Die Abweichung der Ausnutzungsziffer zur Regelbauweise beträgt 15 %.



Abbildung 24.: Nachweis anrechenbare Geschossfläche (aGF), Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

Die Grünflächenziffer GFZ des vorliegenden Richtprojekts beträgt bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'914.00 m² 0.485. Terrassen oder Dachbegrünungen sind dabei nicht eingerechnet. Die minimale Grünflächenziffer von 0.4 gemäss BNO wird somit eingehalten.



Abbildung 25.: Nachweis Grünflächenziffer, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

In der nachfolgenden Grafik wird nachgewiesen, dass das Verhältnis der Attikafläche (59.57 m²) zur massgebenden Grundfläche ohne Balkone (266.17 m²) weniger als 60 % beträgt.

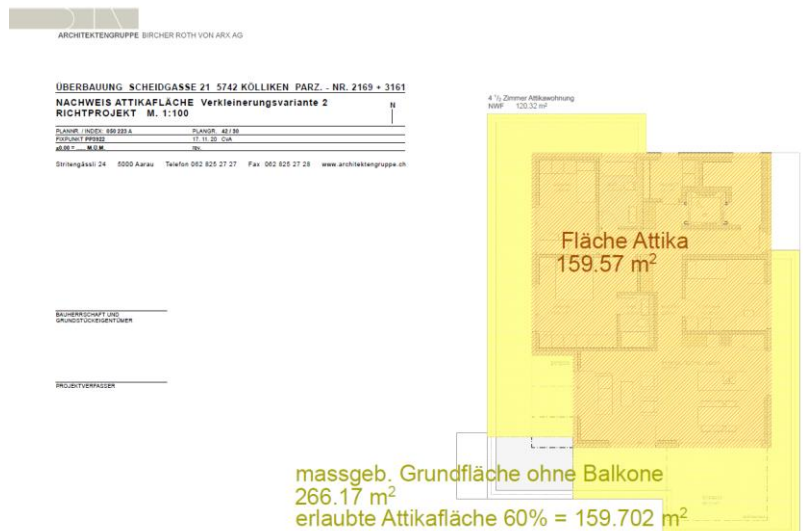


Abbildung 26.: Nachweis Attikageschoss, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

Art. 8 Baubereiche für Gebäude

Im Situationsplan 1:500 werden die Baubereiche A, B und C dargestellt. Diese geben die Lage an, in welcher oberirdische Bauten erstellt werden können.

Art. 9 Höhe der Gebäude

Die im Situationsplan festgelegten Angaben der maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV) in Meter über Meer pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden

Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn dadurch eine bessere siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität erreicht wird. Die nachfolgende Grafik zeigt am Beispiel der Ansicht des Baubereichs B, dass die Gesamthöhe von 9.50 m gemäss § 7 BNO mit den maximalen Gesamthöhen von 10.58 m überschritten wird. Mit dem zulässigen Zusatzgeschoss, welches gemäss § 8 BauV im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig ist, wird die maximale Gesamthöhe jedoch eingehalten.



Abbildung 27.: Nachweis Gesamthöhe, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

Art. 10 Dachgestaltung

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind nur Bauten mit Flachdächern zulässig, wobei technisch erforderliche Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Liftüberfahrten zugelassen sind. Damit eine einheitliche und ortsverträgliche Dachlandschaft entstehen kann, sind diese notwendigen technischen Aufbauten sorgfältig zu gestalten und eine orts- und landschaftsverträgliche Materialisierung zu wählen. Sie sind wo möglich zusammenzufassen und auf das technisch notwendige Minimum an Fläche und Höhe zu beschränken sowie wo immer möglich in die Gebäudearchitektur zu integrieren.

Neben den Grün- und Freiflächen am Boden können auch nicht genutzte Dachflächen einen hohen Beitrag zur ökologischen Qualität und Vernetzung beitragen. Aus diesem Grund wird im Rahmen dieses Artikels

geregelt, dass nicht begehbare Dachflächen und nicht von Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen beanspruchte Dachflächen extensiv und standortgerecht zu begrünen sind. Damit eine angemessene Vegetation gedeihen kann, wird zudem vorgeschrieben, dass eine ausreichende Substratstärke vorgesehen wird.

Art. 11 Material- und Farbkonzept

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die letzte Baulücke an der Scheidgasse geschlossen und die Bebauung stellt ein Scharnier zwischen den kleinstrukturierten Einfamilienhäusern im Westen und den grösseren Überbauungen im Osten dar. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Materialisierung und Farbgestaltung der Fassaden aller Hauptbauten so zu wählen und aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender und quartierverträglicher Gesamteindruck entsteht. Mit dem vorliegenden Artikel wird dies vorgeschrieben. Dabei ist zwingend ein übergeordnetes Material- und Farbkonzept bei der Einreichung des Baugesuches zu formulieren und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Weiter wird dem Gemeinderat ermöglicht, dass er für die Prüfung externe Fachleute beiziehen kann. Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 13 SNV gelten auch für spätere Renovationen und Umbauten.

Art. 12 Baubereich Einstellhalle

Innerhalb des im Gestaltungsplan dargestellten Baubereichs Einstellhalle sind Einstellhalle, Keller- und Technikräume, Kellerabgänge und Treppenzugänge zur Einstellhalle zulässig. Die Einstellhalle ist soweit wie möglich unterirdisch und überdeckt zu gestalten. Die Überdeckung mit Pflanzsubstrat hat mehrheitlich mindestens 60 cm ab OK Betondecke der Einstellhalle zu betragen.

Art. 13 Etappierung

Aufgrund der verhältnismässig kleinen Grösse der Überbauung (12 Wohnungen) beabsichtigt die Bauherrschaft keine Etappierung, sondern die Überbauung soll in einem Schritt umgesetzt werden. Trotzdem wird mit diesem Artikel die Möglichkeit einer Etappierung gewährleistet. Der Artikel besagt, dass eine Etappierung möglich ist, wenn die geforderte Qualität der Überbauung sichergestellt wird. Bei jedem Realisierungsschritt ist die Erschliessung, die Ver- und Entsorgung und die Bereitstellung der nötigen Gemeinschaftsanlagen für Bewohnende und Besuchende zu gewährleisten.

7.3.3 Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

Mit der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsgebietes und den zunehmenden Hitzesommer wird die Bereitstellung von genügend attraktiven und gut nutzbaren Grün- und Freiräumen wichtiger. Neben der quantitativen Bereitstellung von solchen Flächen ist auch eine qualitative und ökologische Gestaltung künftig unabdingbar.

Art. 14 Freiraumkonzept

Aus diesem Grund ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die begleitenden Bestandteile des Richtprojekts Umgebung berücksichtigt und die folgenden Punkte behandelt:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Einpassung der Gebäude in die Topografie mit guten Bewegungs- und Aufenthaltsqualitäten der Aussenräume sowie sorgfältig gestaltete Übergänge zur angrenzenden offenen Landschaft und der Durchgrünung bis zur Scheidgasse.
- Lage und Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen.
- Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden) und Verortung der zentralen Abfallentsorgung und Abholplatz.

Grundsätzlich gilt zur Förderung ökologisch wertvoller Aussenanlagen, dass die Bepflanzung standortgerecht und mit vorwiegend einheimischen Arten zu erfolgen hat.

Art. 15 Umgebungsbereich

Die allgemeinen Grünflächen werden als «Umgebungsbereich» zusammengefasst. Sie werden als extensive Wiesen mit guter ökologischer Qualität und Gehölz- und Gebüschpflanzungen gestaltet. Die Bepflanzung muss standortgerecht und mit vorwiegend einheimischen Arten erfolgen. Die Umgebungsbereiche sind für die Nutzenden zugänglich zu gestalten und dienen auch der Regenwasserversickerung. Klein- und Anbauten sind nicht zulässig. Zudem sind mindestens drei landschaftstypische, hochstämmige, mittel- bis grosskronige, standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen. Ihre Lage wird im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsplan) bestimmt.

Mind. 15% des Gestaltungsplanperimeters (dies entspricht ca. 437m²) sind als Flächen für den ökologischen Ausgleich auszugestalten. Die Flächen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten und regionaltypischen Wildpflanzen bepflanzt werden. Im Plan «Richtprojekt Umgebung» werden mit einem Schema die allgemeinen Umgebungsflächen (exklusive Spielbereich) als Potenzialflächen für ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen. Ihre Fläche entspricht 22% des GP-Perimeters (650m²). Für den ökologischen Ausgleich eignen sich insbesondere die Bereiche ohne Durchwegung z.B. am westlichen Rand des Areals, Strauch- und Gehölzpflanzungen aber auch Saum- oder Ruderalstrukturen.

Lage und Ausgestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen sind im Umgebungsplan im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

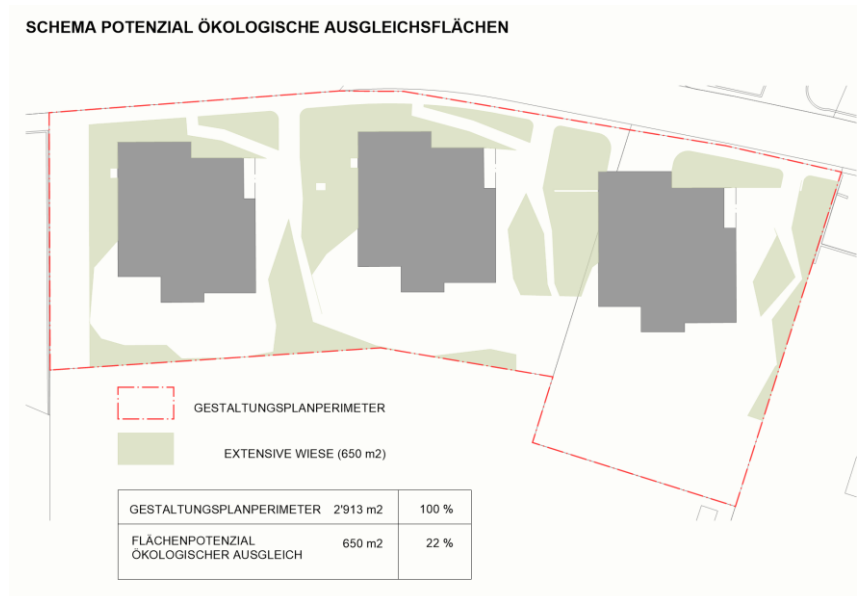


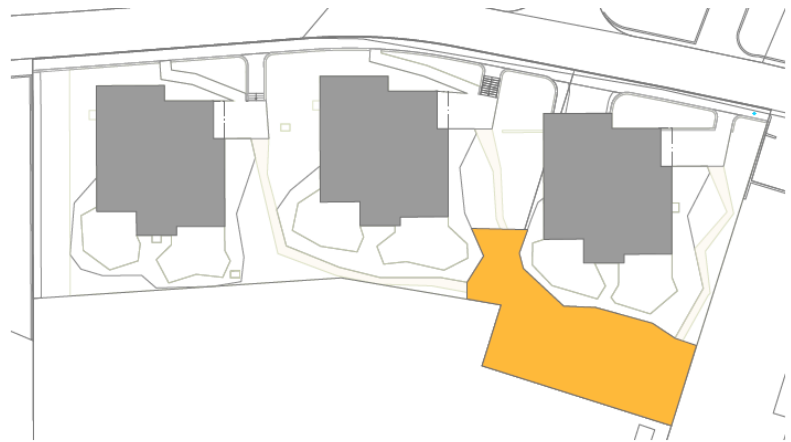
Abbildung 28: Nachweis Potenzial ökologische Ausgleichsflächen, freiraumarchitektur GmbH,

Art. 16 Spielplätze und Freizeitanlagen

Da im Rahmen des Gestaltungsplans eine Wohnsiedlung mit mehr als vier Wohnungen geplant ist, müssen gemäss § 43 BNO genügend Spiel- und Aufenthaltsflächen erstellt werden. Im Situationsplan 1:500 ist im südöstlichen Bereich in unmittelbarer Nähe des Baubereichs A ein Bereich «Spielplätze und Freizeitanlagen» für Bewohnende ausgewiesen. Innerhalb dieses Bereichs sind Möblierungen, Geräte und Anlagen für den Spiel- und Freizeitgebrauch zulässig. Es sind Spielangebote für Kinder aller Altersgruppen mit ausreichend Sitzgelegenheiten zu erstellen.

Der nachfolgende Nachweis zeigt, dass im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans eine Spiel- und Aufenthaltsfläche von rund 330 m² erstellt wird und somit die Bestimmungen der BNO eingehalten werden.

Der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausstattung erfolgt im Rahmen der Baugesuche.



NACHWEIS SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN

SPIELFLÄCHE PROJEKTERT	330 M ²
------------------------	--------------------

Abbildung 29.: Nachweis Spielplätze und Freizeitanlagen, freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Art. 17 Private Gartenbereiche

Auf die genaue plangrafische Abgrenzung der geplanten privaten Aussenflächen ist im Situationsplan 1:500 verzichtet worden. Der dazugehörige Artikel regelt jedoch, dass private Aussenräume in Gebäudenähe zu realisieren sind und private Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV in den privaten Gartenbereichen nicht zulässig sind, da dies dem Richtprojekt Umgebung widerspricht, welches eine offene Gestaltung zwischen den Bauten vorsieht und so den Übergang zur offenen Landschaft im Süden angemessen berücksichtigt. Neben den privaten Bauten und Anlagen würden auch bauliche Einfriedungen wie beispielsweise Gartenzäune und Mauern diesem Konzept widersprechen, weshalb diese verboten sind. Damit dennoch ein angemessener Übergang bzw. Abgrenzung von privaten Aussenräumen zu halböffentlichen und öffentlichen Flächen angestrebt werden kann, sind einheitlich gestaltete pflanzliche Einfriedungen für die gesamte Siedlung zulässig.

Zudem darf der Anteil an mineralisch belegten Flächen, wie beispielsweise Terrassen und Schottergärten, nicht mehr als 1/5 des gesamten privaten Gartenbereichs betragen. Hinsichtlich der zunehmend heissen Sommer soll diese Bestimmung verhindern, dass zu grosse versiegelte Flächen entstehen, welche die Verdunstung und Versickerung des Regenwassers verunmöglichen.

Die privaten Gartenbereiche sind gemäss Richtprojekt Freiraum im Umgebungsplan festzulegen.

Art. 18 Fussverbindung «Erschliessung Fussgänger» und Wege, «öffentliche Wegverbindung Fuss, Velo gestattet»

Die im Situationsplan bezeichnete «Erschliessung Fussgänger» ist als öffentliches Trottoir zu gestalten. Eine übergeordnete durchgehende Trottoirverbindung auf dieser Seite der Scheidgasse besteht aktuell noch nicht. Eine Weiterführung des Trottoirs wäre aber mit dieser Umgebungsplanung möglich und im Hinblick auf den direkt gegenüberliegenden Kindergarten auch sinnvoll.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung sind allgemein zugängliche Wege und Fussverbindungen im Umgebungsbereich und zu den Gemeinschaftsanlagen zu realisieren. Ihre detaillierte Linienführung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Vorbehalten der Notzufahrten, ist ein Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Gemeinde Kölliken will den Weg am Kindergarten in Südrichtung verlängern und über den GP-Perimeter eine öffentliche Wegverbindung bereitstellen, die langfristig bis zur Richtergasse und das Oberdorf führt. Die öffentliche Nutzung des Gartenweges entlang der östlichen Parzellengrenze wird in den SNV beschrieben und im Gestaltungsplan gesichert. Ein Dienstbarkeitsvertrag, der zum Baugesuch eingereicht werden muss, regelt Zuständigkeiten und Kostenteiler.

Der Weg wird als öffentlicher Fussweg ausgewiesen, Velos sind gestattet. Für die notwendigen Wegbreiten beim Begegnungsfall von zwei Velos ist eine Mindestbreite von 1.5m vorzusehen. Ebenso ist eine zur Nutzungsfunktion adäquate Ausbildung des Wegbelages sicherzustellen. Die Realisierung des Weges erfolgt, wenn die Verlängerung nach Süden zur Richtergasse absehbar ist.



Abbildung 30: Schemaskizze Lage öffentliche Wegverbindung

Art. 19 Übergang zur offenen Landschaft

Aufgrund der Lage des Planungsperimeters am Siedlungsrand ist der Übergang zu den südlich anschliessenden Kulturlandflächen sorgfältig zu gestalten. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Einfriedungen gegenüber der offenen Landschaft sind nicht zulässig. Auch die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Es wird ein fließender Übergang zwischen den Freiräumen der Siedlung und dem angrenzenden Landwirtschaftsland angestrebt.

7.3.4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 20 Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Scheidgasse und der motorisierte Verkehr ist zwingend über die im Situationsplan 1:500 festgelegte Zufahrt in die Einstellhalle in den Untergrund zu führen.

Es liegt ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf der Parzelle Nr. 3161, welches die Zufahrt zur Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken umfasst. In Absprache mit der Gemeinde Kölliken wird daher im Gestaltungsplan ein Erschliessungskorridor festgelegt, der die Zufahrt der Bewirtschaftungsfahrzeuge der Landwirtschaftsflächen sicherstellt. Zum anderen kann der Erschliessungskorridor bei einer allfälligen Siedlungsentwicklung als Notzufahrt dienen.

Der Gestaltungsplan sieht für die beschriebenen Erschliessungspflichten zwei Varianten vor. Erschliessungskorridor 322 Variante A befindet sich am westlichen Rand der Parzelle. Die erforderliche Sichtzone tangiert jedoch das Nachbargrundstück Parz. Nr. 2968. Erschliessungskorridor 322 Variante B befindet sich zentral im GP-Perimeter, die erforderliche Sichtzone lässt sich daher ohne Abhängigkeiten realisieren.

Die Bauherrschaft favorisiert die Variante A und befindet sich aktuell in Verhandlungen mit der Nachbarschaft. Um das laufende Gestaltungsplanverfahren jedoch nicht zu verzögern, wird die Variante B als Alternative im Gestaltungsplan gesichert.

Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ist im Umgebungsplan darzulegen, welche Variante des Erschliessungskorridors realisiert wird, zudem ist seine genaue Lage und Breite und eine funktionale Gestaltung der Flächen nachzuweisen. Falls die Variante A gewählt wird, ist ebenfalls die nötige Dienstbarkeit vorzuweisen.

Wie regelmässig der Erschliessungskorridor letztendlich befahren wird, lässt sich nicht definitiv sagen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der landwirtschaftliche Verkehr von Süden auf die Parzelle Nr. 322 fährt und der Erschliessungskorridor nicht aktiv genutzt wird. Da die Erschliessungsfunktion jedoch jederzeit gewährleistet sein muss (Dienstbarkeit), ist die Fläche des Erschliessungskorridors von Bebauung, Möblierung

und Gehölzpflanzungen freizuhalten. Eine Begrünung der Fläche und Ausbildung als Schotterrassen ist denkbar.



Abbildung 31: Erschliessungskorridor 322 Varianten A und B

Art. 21 Parkierung,
Sichtzone und Freihaltebereich

Die oben beschriebene Arealzufahrt und Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESTH). Im vorgesehenen Konzept sind auch die Besucherautoabstellplätze unterirdisch angeordnet.

Die Zahl der Parkfelder für Personenwagen und für Motorräder wird gemäss kantonalen Vorschriften im Baugesuchsverfahren bestimmt. Aktuell sind 26 Parkplätze für Personenwagen und 6 Abstellplätze für Motorräder geplant. Die drei Besucherparkplätze werden im Vorbereich der Tiefgarage realisiert.

Die Sichtzone für die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle und für den Erschliessungskorridor 322 ist sicherzustellen. Innerhalb der Sichtzonen ist dauerhaft eine freie Sicht in der Höhe von 0.6 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

Die Veloabstellplätze sind am Eingangsbereich der Gebäude der Baubereiche A-C sowie im dafür vorgesehenen Velokeller zu erstellen. Die Anzahl der Abstellfelder für Fahrräder richtet sich ebenfalls nach dem übergeordneten Recht. Anzahl und Lage der Veloabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Im rechtsgültigen Kulturlandplan ist die unbebaute Landschaftskammer südlich des Planungsperimeters als Übergangszone eingetragen. Bei einer allfälligen Siedlungserweiterung kann die reguläre Erschliessung der Siedlungserweiterung für den Autoverkehr unterirdisch durch die

bestehende Einstellhalle und unter Nutzung der bestehenden Einfahrt erfolgen.

Art. 22 Standort zentrale
Abfallentsorgung

Der Standort für die zentrale gemeinschaftliche Abfallentsorgung ist gemäss Richtprojekt Architektur zu erstellen.

Die ungefähre Lage des Bereitstellungsplatzes ist im Situationsplan 1:500 eingetragen. Das Sammelgut wird am Tag der Abholung auf der Fläche gemäss Plan bereitgestellt (Bereitstellungsplatz Container).

Die definitiven Standorte sowie die Art und Grösse des Entsorgungssystems sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemeinsam mit der Gemeinde und der Entsorgungsfirma festzulegen.

7.3.5 Gewässer-, Natur- und Umweltschutz

Art. 23 Versickerung / Retention

Wie auch schon in den vorherigen Artikeln beschrieben, wird der Versickerung und Retention innerhalb des Gestaltungsplanperimeters einen hohen Stellenwert beigemessen. Das vorliegende Richtprojekt Umgebung geht von einem hohen Versickerungsgrad aus. Soweit die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, sind Versickerungsanlagen zu realisieren. Deren Gestaltung richtet sich nach der Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Ordner „Siedlungsentwässerung“, nach Möglichkeit in der Reihenfolge Typ 1 bis 3. Je nach Wasseranfall und Leistung der Versickerungsanlagen sind genügend grosse Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. Mulde, Teich, Dachbegrünung, Flachdacheinstauung). Diese sind im Umgebungsplan mit Einreichen des Baugesuches aufzuzeigen.

Art. 24 Energie-Standard

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans ist eine energetisch hochwertige Bauweise und eine ökologisch orientierte Bauweise umzusetzen. Die Neubauten orientieren sich am MINERGIE® -A- oder -P-Standard oder einem vergleichbaren Standard.

Die Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie ist vorzusehen, wobei der Gestaltung der Bauten Beachtung zu schenken ist. Solaranlagen sind qualitativ in das Architekturkonzept zu integrieren.

7.3.6 Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Scheidgasse Süd mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau, Verkehr und Umwelt BVU in Kraft. Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

8. Verfahren

8.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

8.1.1 Fachgutachten Ortsplanung

Die Unterlagen wurden im Dezember 2020 dem Gemeinderat eingereicht. An seiner Sitzung vom 21. Dezember 2020 hat der Gemeinderat die Unterlagen zu Händen des Fachgutachten verabschiedet.

Das Fachgutachten der PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich vom 4. Februar 2021 hält folgendes fest:

Die vorliegenden Unterlagen zum Gestaltungsplan sowie zum Richtprojekt wurden sorgfältig ausgearbeitet und sind von hoher Qualität. Der umfassende Erläuterungsbericht zeigt, dass eine gute Auseinandersetzung mit der Aufgabe stattgefunden hat. Insgesamt schafft der Gestaltungsplan "Scheidgasse Süd" eine gute Voraussetzung für eine volumetrisch, ortsbau-lich und nutzungsmässig gute Bebauung. Mit dem Planwerk können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung gemäss dem begleitenden Richtprojekt geschaffen werden. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise führen insgesamt zu einer besseren Gesamtlösung, als dies durch die Regelbauweise möglich wäre und ermöglichen eine rationelle Erschliessung des Planungsgebietes. Gleichzeitig wird mit der geplanten Überbauung eine sinnvolle Nutzungsdichte auf dem Areal ermöglicht.

Wir empfehlen der Gemeinde, eine Überarbeitung in folgenden Elementen einzufordern:

- Der zwingende Ersatz der Besucherparkplätze bei einer allfälligen Erweiterung der Einstellhalle gegen Süden ist sicherzustellen.
- Die geforderten Veloabstellplätze sollen teilweise auch unterirdisch in einem Velokeller erstellt werden können.
- Der Abschluss gegenüber dem Kulturland ist mit einer naturnahen Bepflanzung vorzusehen. Es ist aktuell nicht absehbar, wann eine mögliche Erweiterung gegen Süden möglich wird, sodass hier die Ausgestaltung eines schönen Siedlungsrandes wichtig erscheint.
- Es ist eine verbindliche Anzahl Bäume im Gestaltungsplan festzulegen.
- Die Energievorschriften sollen verbindlicher formuliert werden.

Die obengenannten Punkte wurden in die Planung eingearbeitet und anschliessend erneut dem Gemeinderat zur Verabschiedung zu Händen kantonaler Vorprüfung eingereicht.

8.1.2 Kantonale Vorprüfung

Die formalen Ungereimtheiten wurden bereinigt (3.3.4 und 3.3.5).

8.1.3 Mitwirkung

Es wurden drei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben sind identisch und daher im Sinne einer Sammeleingabe zu sehen. Das Hauptanliegen betraf die Sicherstellung einer öffentlichen Wegverbindung in Nord-Süd-Richtung vom Kindergarten Scheidgasse zur Richtergasse und später ggfs. weiter nach Süden ins Oberdorf Kölliken.

Es wurde beantragt, dass die Gemeinde Kölliken mit dem Gestaltungsplan das Recht erhalten soll, zu gegebener Zeit einen öffentlichen Weg über die Parzelle 3161 und 2169 einzurichten (Grundbucheintrag).

Der Gemeinderat hat diesem Anliegen zugestimmt. Der Weg soll entlang der östlichen Perimetergrenze geführt werden. Die «öffentliche Wegverbindung Fuss, Velo gestattet» wird im Gestaltungsplan gesichert (Situationsplan, SNV).

8.1.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Mai 2023 bis am 6. Juni 2023.

Es erfolgten keine Einwendungen.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Ausschnitt Sachplan geologische Tiefenlager, Bundesamt für Energie	11
Abbildung 2.: Ausschnitt aus dem ISOS (der Plan wurde im Unterschied zum ISOS genordet, Quelle: ISOS, 4/1980	12
Abbildung 3.: Schwarzplan des Quartiers; hellgrau dargestellt sind die vorgesehenen Neubauten der beiden Gestaltungspläne Scheidgasse und Scheidgasse Süd; mit blauer Linie sind die strassenparallelen Bauten dargestellt, mit gelber und roter Linie die nord-süd-orientierten Bauten; Quelle: Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau; städtebauliche Analyse: Planteam S AG	13
Abbildung 4.: Ausschnitt Raumkonzept Aargau, Quelle: Kanton Aargau	15
Abbildung 5.: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan, Quelle: Kantonaler Richtplan	15
Abbildung 6.: Kantonale Denkmalschutzobjekte (blau) in Kölliken, Quelle: www.ag.ch	16
Abbildung 7.: Agglomerationsprogramm 3. Generation, Quelle: www.ag.ch	16
Abbildung 8.: Wohnen / Arbeiten, Mobilität und Siedlungsentwicklung, Quelle: Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau	17
Abbildung 9.: Ausschnitt Bauzonenplan, Gemeinde Kölliken	19
Abbildung 10.: Ausschnitt Kulturlandplan, Gemeinde Kölliken	21
Abbildung 11.: Ausschnitt ÖV-Güteklassen, Geoportal Aargau	23
Abbildung 12.: Ausschnitt Kataster Strassenlärm, Geoportal Aargau	23
Abbildung 13.: Gewässerschutzkarte, Quelle: www.ag.ch	24
Abbildung 14.: Gefahrenkarte, Quelle: www.ag.ch	25
Abbildung 15.: Richtprojekt Architektur - Schwarzplan, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	26
Abbildung 16.: Richtprojekt Architektur - Situationsplan, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	27
Abbildung 17.: Richtprojekt Architektur – Querschnitt Haus A, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	28
Abbildung 18.: Richtprojekt Umgebung, freiraumarchitektur GmbH, Luzern	29
Abbildung 19.: Nachweis Verzahnung von Siedlungsraum und Kulturlandschaft, freiraumarchitektur GmbH, Luzern	30
Abbildung 20.: Referenzbild Vorzone Scheidgasse, freiraumarchitektur gmbh	30
Abbildung 21.: Referenzbild Gemeinschaftliche Grünflächen, freiraumarchitektur gmbh	31
Abbildung 22.: Referenzbild Private Gartenbereiche, freiraumarchitektur gmbh	31
Abbildung 23.: Gestaltungsplan Scheidgasse Süd, Kölliken (verkleinerte Darstellung)	33
Abbildung 24.: Nachweis anrechenbare Geschossfläche (aGF), Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	36
Abbildung 25.: Nachweis Grünflächenziffer, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	37
Abbildung 26.: Nachweis Attikageschoss, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	37
Abbildung 27.: Nachweis Gesamthöhe, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau	38

Abbildung 28: Nachweis Potenzial ökologische Ausgleichsflächen, freiraumarchitektur GmbH,	41
Abbildung 29.: Nachweis Spielplätze und Freizeitanlagen, freiraumarchitektur GmbH, Luzern	42
Abbildung 30: Erschliessungskorridor 322 Varianten A und B	45

Tabellen

Tabelle 1 Bearbeitungsteam	8
Tabelle 2 Bisherige Planungsschritte	9
Tabelle 3 Weitere Planungsschritte	9
Tabelle 4: Relevante Bestimmungen BNO	20