Gestaltungsplan Campus Reichhold

Gemeinden Hausen / Lupfig AG

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

8. August 2022

plan:team

Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan Reichholdareal, Hausen / Lupfig
Auftraggeberin	HIAG Immobilien Holding AG Löwenstrasse 51, 8001 Zürich
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, Dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A 041 32 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch
	Kristina Noger, Dipl. Ing. Landschafts- und. Freiraumplanung, 041 469 44 51, kristina.noger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	hau_lup_Planungsbericht
Auftragsnummer	330.84
Version	4.0

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandteile der Planung 7
2. Ausgangslage und Planungsgegenstand 9
   - 2.1 Anlass der Planung 9
   - 2.2 Die betroffenen Parzellen 11
     - 2.2.1 Gestaltungsplanperimeter 11
     - 2.2.2 Perimeter Landumlegung / Gestaltungsplan 12
   - 2.3 Ziele der Planung 14
   - 2.4 Beteiligte 15
   - 2.5 Planungsablauf 16
     - 2.5.1 Planungsschritte 16
     - 2.5.2 Koordination Gestaltungsplan mit Arealentwicklung 17
   - 2.6 Masterplan Reichholdareal 18
3. Konzept / Räumliche Qualitäten 21
   - 3.1 Das räumliche Konzept 21
   - 3.2 Freiraumkonzept 22
   - 3.3 Bebauungskonzept 27
     - 3.3.1 Volumetrie 30
     - 3.3.2 Exemplarische Visualisierungen der Volumenstudie 33
     - 3.3.3 Vergleich Baumasse BNO und Gestaltungsplan 38
   - 3.4 Verkehrskonzept 42
   - 3.5 Etappierung 44
   - 3.6 Beurteilung des besseren Ergebnisses 45
4. Übergeordnete Rahmenbedingungen 47
   - 4.1 Bund 47
     - 4.1.1 Raumplanungsgesetz 47
     - 4.1.2 Sachpläne 47
     - 4.1.3 Konzepte 48
     - 4.1.4 Bundesinventare 48
   - 4.2 Kanton Aargau 50
     - 4.2.1 BauG, BauV 50
     - 4.2.2 Kantonaler Richtplan 50
     - 4.2.3 Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 52
     - 4.2.4 Denkmalschutz 52
   - 4.3 Region Brugg Regio 53

4.3.1 Das Regionalentwicklungskonzept (REK) 53
4.4 Kommunale Planung allgemein 54
4.5 Gemeinde Hausen 54
4.5.1 Räumliche Entwicklungsleitbild 54
4.5.2 Rechtsgültiger Bauzonenplan 55
4.5.3 Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 56
4.5.4 Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung 58
4.6 Gemeinde Lupfig 61
4.6.1 Rechtsgültiger Bauzonenplan 61
4.6.2 Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung 62
4.6.3 Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung 64
4.6.4 Ausscheidung Gewässerraum in Lupfig 64
4.7 Übersicht der Abweichungen des Gestaltungsplans gegenüber den Grundnutzungen der Gemeinden 66
4.7.1 Baumasse 66
4.7.2 Höhen 66
4.7.3 Abstände 67
4.7.4 Weitere 67
5. Zentrale Sachthemen 69
5.1 Stand der Erschliessung 69
5.2 Erschliessungskonzept 70
5.3 Erschliessung Öffentlicher Verkehr ÖV 71
5.4 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr 73
5.5 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr MIV 74
5.6 Kapazitätsnachweis und Mobilitätskonzept 75
5.7 Parkplätze 76
5.8 Erschliessung Gleis 77
5.9 Erschliessung Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Energie und Kommunikation 77
5.10 Lärm 78
5.11 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) 78
5.12 Risikovorsorge / Störfall 80
5.13 Kataster der belasteten Standorte (KBS) 81
5.14 Gewässerschutz 82
5.15 Grundwassernutzung 83

5.16 Entwässerung 84
5.17 Gefahren Hochwasser 85
5.18 Gefahren Oberflächenabfluss 85
5.19 Archäologie 86
5.20 Wildtierkorridor 87
5.21 UVP-Pflicht 88
6. Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften 89
6.1 Gestaltungsplan über zwei Gemeinden 89
6.2 Inhalt 90
6.3 Sondernutzungsvorschriften 90
6.3.1 Art. 1 Zweck und Ziele 90
6.3.2 Art. 2 Bestandteile 90
6.3.3 Art. 3 Perimeter 91
6.3.4 Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung 92
6.3.5 Art. 5 Landumlegung und Dienstbarkeiten 92
6.3.6 Art. 6 Baubereiche 92
6.3.7 Art. 7 Nutzungsart 93
6.3.8 Art. 8 Nutzungsmass 94
6.3.9 Art. 9 Höhe und Länge der Bauten 94
6.3.10 Art. 10 Gestaltung 94
6.3.11 Art. 11 Dachgestaltung 95
6.3.12 Art. 12 Etappierung 95
6.3.13 Art. 13 Bestandteile Umgebung 96
6.3.14 Art. 14 Umgebung allgemein 96
6.3.15 Art 15 Freiraumkonzept und Umgebungsplan 97
6.3.16 Art. 16 Grünstreifen mit Bäumen am Strassenraum Hauserstrasse / Hauptstrasse 97
6.3.17 Art. 17 Vorbereiche 98
6.3.18 Art. 18 Freiraum am Süssbach 98
6.3.19 Art. 19 Grünraum Nord mit Wegverbindung Nord (nur in Hausen) 99
6.3.20 Art. 20 «innerer Freiraum» Mitte 99
6.3.21 Art. 21 Grünraum Süd, mit Wegverbindung Süd 100
6.3.22 Art. 22 Betriebsflächen / Erschliessungsflächen intern 100
6.3.23 Art. 23 Einfriedungen 100

6.3.24 Art. 24 Beleuchtung 101
6.3.25 Art. 25 Verkehrsfläche und Strassenraum 101
6.3.26 Art. 26 Erschliessung 101
6.3.27 Art. 27 Parkierung, Zufahrten 103
6.3.28 Art. 28 Fahrräder 103
6.3.29 Art. 29 Mobilitätskonzept 103
6.3.30 Art. 30 Güterverkehr 104
6.3.31 Art. 31 Ver- und Entsorgung 104
6.3.32 Art. 32 Entwässerung 104
6.3.33 Art. 33 Hochwassergefahren 105
6.3.34 Art. 34 Belastungen 105
6.3.35 Art. 35 Energie 105
6.3.36 Art. 36 Archäologie 106
6.3.37 Art. 37 Nachhaltigkeit 106
6.3.38 Art. 38 Lärmschutz 106
6.3.39 Art. 39 Störfall 106
6.3.40 Art. 40 Qualitätserfüllung 107
6.3.41 Art. 41 Geringfügige Abweichungen 107
6.3.42 Art. 42 Anpassungen des Gestaltungsplanes 107
6.3.43 Art. 43 Inkrafttreten 107
7. Verfahren 108
7.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit 108
7.1.1 Fachgutachten 108
7.1.2 Kantonale Stellungnahme 108
7.1.3 Mitwirkung 108
7.1.4 Kantonale Vorprüfung 108
7.1.5 Öffentliche Auflage 108
7.1.6 Planbeständigkeit 109
7.1.7 Interessenabwägung 109
8. Anhang 114
8.1 Etappierungskonzept 114
8.2 Weitere Dokumente 114

1. Bestandteile der Planung

Verbindliche Bestandteile:

Für die Gemeinde Hausen

1.1 Gestaltungsplan Campus Reichhold, Gemeinde Hausen, Massstab 1:500 vom 09.05.2022

2.1 Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan, Gemeinde Hausen vom 09.05.2022

Für die Gemeinde Lupfig

1.2 Gestaltungsplan Campus Reichhold, Gemeinde Lupfig, Massstab 1:500 vom 09.05.2022

2.2 Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan, Gemeinde Hausen vom 09.05.2022

Wegleitende Bestandteile:

3. Erschliessungskonzept Campus Reichhold, Steinmann Ingenieure und Planer AG, vom 09.03.2022 (Bericht, Plan Situation Strasse, Plan Normalprofile)
4. Freiraumkonzept Campus Reichhold, arcoplan, vom 09.03.2022 (Bericht)

Orientierende Bestandteile:

5. Erläuternder Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 09.05.2022 (das vorliegende Dokument)

Beilagen

6. Kapazitätsnachweis der SNZ vom 14.02.2014 und 17.09.2020
7. Risikobericht Störfall der EBP Schweiz AG vom 17.09.2020
8. Restriktionen der Hochspannungsleitungen der Hefti. Hess. Martignoni HHM AG vom 19.11.2020
9. Masterplan Reichholdareal vom 25. November 2014
10. Lärmrechtliche Beurteilung Erschliessung (Art. 24 Abs. 2 USG) der Voser Rechtsanwälte vom 25. November 2020

11. Mitwirkungsbericht der Mitwirkung vom 13.08.2021 bis 13.09.2021

Vorbemerkung

Der Campus Reichhold liegt teils in der Gemeinde Hausen und teils in der Gemeinde Lupfig. Der Plan und die Sondernutzungsvorschriften sind mit Blick auf eine einheitliche Entwicklung des gesamten Areals für beide Gemeinden gemeinsam erarbeitet und harmonisiert worden.

Die verbindlichen Dokumente (SNV und Plan) werden gemeindespezifisch abgegeben. Der erläuternde Raumplanungsbericht, die weiteren wegleitenden Bestandteile der Planung bzw. die Beilagen zum Raumpla-

nungsbericht beziehen sich jeweils auf das gesamte Gestaltungsplangebiet. (vgl. Kap. 6.1)

Nutzungsplanungsrevision Hausen

In der Gemeinde Hausen wird aktuell die Nutzungsplanung revidiert. Die Unterlagen befinden sich momentan in der abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass ein Erlass des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens zum Campus Reichhold bereits früher im Rahmen der aktuell rechtsgültigen Nutzungsplanung Hausen erfolgt.

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind aus diesem Grund sowohl mit der aktuell rechtsgültigen als auch mit dem Nutzungsplanungs-Entwurf der Gemeinde Hausen abgestimmt. Die rechtlichen Begriffe werden, wo nötig, für das alte und neue Recht definiert.

2. Ausgangslage und Planungsgegenstand

2.1 Anlass der Planung

Das Reichholdareal ist Teil eines Industrieclusters, der sich zwischen zwei Dorfstrukturen – von Hausen und von Lupfig – schiebt.

Abbildung 1: 3D Modell mit Blick von Lupfig; die unterschiedlichen Gebiete mit ihren unterschiedlichen Körnigkeiten sind deutlich sichtbar

Das Gebiet umfasst ca. 73'000 m^2 und liegt im Gemeindegebiet von Lupfig (zu ca. 57%) und Hausen AG (zu ca. 43%).

Das Gebiet wurde bereits genutzt: Fabrikanlagen der Reichhold Chemie AG befanden sich früher in der Industriezone von Lupfig. Der Grossteil der Flächen liegt nun brach und ist unzugänglich.

In den Bereichen an der Hauptstrasse betreiben ein Autohändler und ein Campingshop ihre Verkaufsflächen. Auf Hausener Gemeindegebiet wird der Grossteil der Fläche als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich ein Autocenter an der Hauptstrasse 86 am Nordostrand des Areals.

Das heute überwiegend brachliegende Gebiet ist eine wichtige Teilfläche des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts von kantonaler Bedeutung, dem «ESP Eigenamt». Hier soll ein attraktives, nachhaltiges Arbeitsgebiet entstehen. Die zentrale Lage im sich dynamisch entwickelnden Birrfeld mit guten Verkehrsanbindungen und die Nähe zu Forschungs- und Bildungsinstitutionen bieten dafür ideale Voraussetzungen.

Abbildung 2: Luftbild Reicholdareal und Umgebung; Weiss: Perimeter; Rot: Gemeindegrenze (Quelle: www.map.geo.admin.ch/)

Der vorliegende Gestaltungsplan wird von der HIAG Immobilien AG als Arealentwicklerin initiiert. Da sich die Vermarktung des Areals ohne rechtsgültigen Gestaltungsplan als schwierig erwiesen hat, wird nun das Gestaltungsplanverfahren vorgezogen und ohne konkrete Schlüsselnutzer durchgeführt. Mit dem Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet soll eine möglichst hohe Planungssicherheit für zukünftige Investoren gewährleistet werden.

Der Gestaltungsplan schafft also einen Rahmen für eine attraktive Gebietsentwicklung, indem er die Hauptelemente des Freiraums, der Bebauung und der Erschliessung festlegt. Mit ihnen sichert er die räumliche Qualität. In Zusammenarbeit mit den noch zu findenden künftigen Nutzern muss im Baubewilligungsverfahren die konkrete Gestaltung gesichert werden.

2.2 Die betroffenen Parzellen

2.2.1 Gestaltungsplanperimeter

Der Perimeter wird in der folgenden Abbildung dargestellt:

Legende

Perimeter Gestaltungsplan

Gemeindegrenze

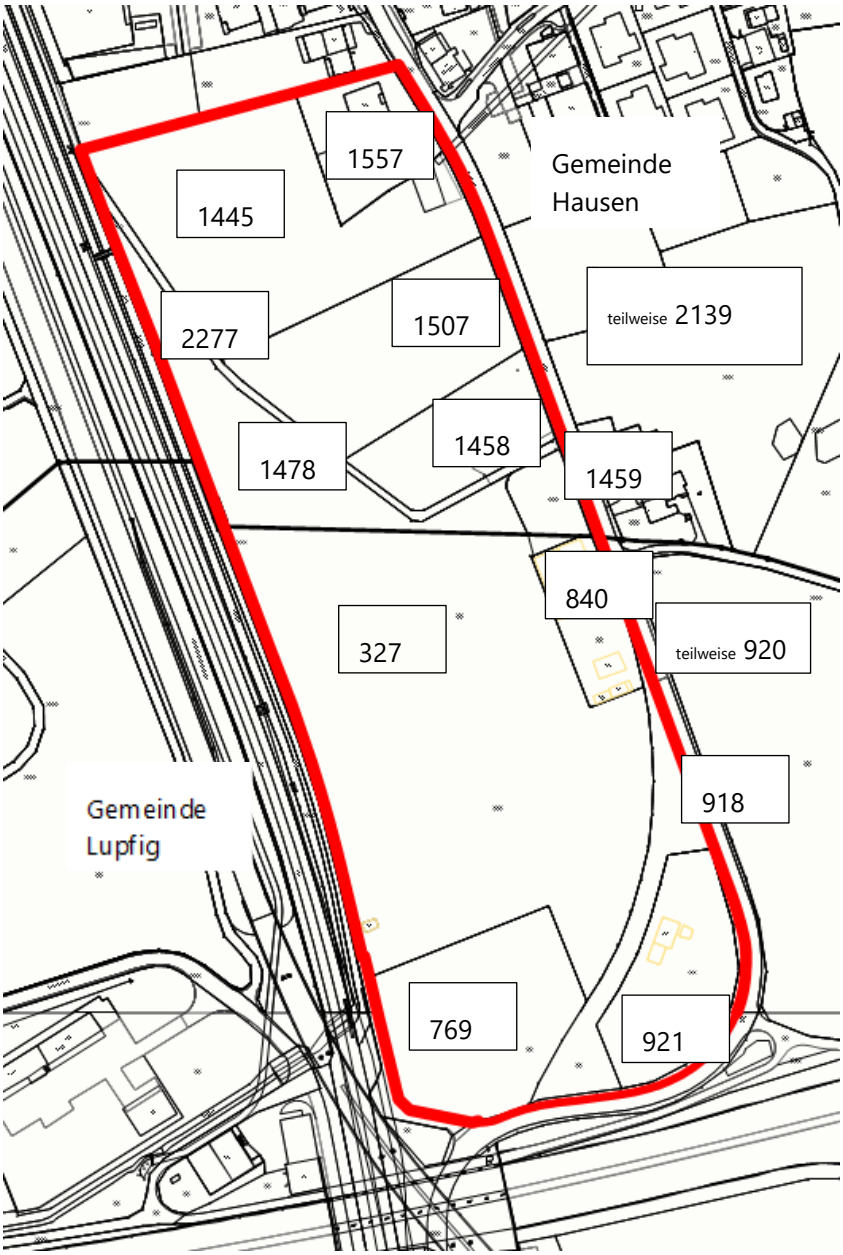


Abbildung 3: Gestaltungsplanperimeter und Parzellen

Die aktuellen Eigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter:

Parzelle	Fläche	Fläche Perimeter	Fläche Ausserhalb
Hausen 1445 HIAG	10'812	10'812	
Hausen 1458 HIAG	3'334	3'334	
Hausen 1459 HIAG	959	959	
Hausen 1478 HIAG	5'429	5'429	
Hausen 1507 HIAG	6'701	6'701	
Hausen 1557 EG Renold Walter	2'703	2'703	
Hausen 2277 Einwohnergemeinde Hausen (Gehweg)	2'106	1'287	819
Total Perimeterfläche Gemeinde Hausen	*32'044*	*31'225*	*819*
Lupfig 327 HIAG	25'978	25'978	
Lupfig 769 HIAG	6'279	6'279	
Lupfig 840 HIAG	2'090	2'090	
Lupfig 918 HIAG	2'676	2'676	
Lupfig 921 Reliag AG	4'151	4'151	
Lupfig 2277 Einwohnergemeinde Lupfig (Grünbord)			
Total Perimeterfläche Gemeinde Lupfig	*41'174*	*41'174*	*0*
Total Perimeterfläche	*73'218*	*72'399*	*819*

Abbildung 4: Eigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter (Stand 2020)

2.2.2 Perimeter Landumlegung / Gestaltungsplan

Gestützt auf den Gestaltungsplan Campus Reichhold wird durch die HIAG eine privatrechtliche Landumlegung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorbereitet. Im Erschliessungsvertrag werden die Bestimmungen dazu geregelt. Eine öffentlich-rechtliche Baulandumlegung nach § 72 Abs. 1 BauG wird vorbehalten, sollte die privatrechtliche Landumlegung nicht zustande kommen.

Der Perimeter der Landumlegung umfasst neben dem Gestaltungsplanperimeter auch die umliegenden Strassen- und Wegparzellen. Dies hat den Zweck, die für die Strassen abzutretenden Flächen (im Gestaltungsplan mit Strassenlinien gesichert) im gleichen Verfahren mit den Strassenparzellen zu vereinen.

Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht gemäss den Bauzonenplänen von Hausen und Lupfig ist in beiden Gemeinden nicht einheitlich definiert: Die Hauptstrasse von Hausen (Parz. 2139) liegt nicht im Perimeter, während die Hauserstrasse in Lupfig (Parz. 920) innerhalb liegt. Der Weg am Süssbach liegt bei beiden Gemeinden teilweise innerhalb des Perimeters, aber nicht auf der Parzellengrenze. In Lupfig liegt ausserdem die Parzelle 917 südlich des Areals im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplanperimeter wurde bei den Parzellen rund um das eigentliche Reichholdareal so abgeändert, dass nur jene Flächen sich im Perimeter befinden, zu welchen grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zur Erschliessung erforderlich sind. Da die Strasse verbreitert werden muss, wurde der Gestaltungsplanperimeter auf den bestehenden Strassenrand der Hauptstrasse / Hauserstrasse im Osten und Süden

festgelegt. Im Westen geht die Perimetergrenze bis zum bestehenden Weg am Süssbach und im Norden folgt sie der Parzellengrenze.

Durch die Verschiebung der Parzellengrenzen nach der Landumlegung wird der Gestaltungsplanperimeter nur im Norden (gegenüber Parz. 1401) und im Süden (ein kurzes Stück gegenüber Parz. 916) auf einer Parzellengrenze liegen. Die Festlegung des Perimeters auf eine künftige Parzellengrenze ist nicht möglich, da die Landumlegung noch nicht durchgeführt worden ist. Die äusseren Strassenparzellengrenzen sind auch noch nicht abschliessend definiert, da für die Erstellung der Veloverbindungen teilweise Land erworben werden muss. Daher ist der vorliegende Gestaltungsplanperimeter zweckmässig.

2.3 Ziele der Planung

Wegleitend für den vorliegenden Gestaltungsplan ist der Masterplan vom Oktober 2014. Dieser wurde vom Gemeinderat Hausen und vom Gemeinderat Lupfig sowie von den Grundeigentümern HIAG Immobilien, Knecht Bau AG und A. Suter beschlossen.

Die Ziele der Planung wurden im Masterplan Reichholdareal erarbeitet und gutgeheissen. Der Gestaltungsplan setzt die im Masterplan formulierten Ziele im Hinblick auf die aktuelle Ausgangslage um.

Ziel ist eine Gestaltung des Areals im Sinne eines innovativen, zeitgemässen und identitätsstiftenden Arbeitsorts mit ausgewogener Nutzungsdurchmischung. Durch die koordinierte Erschliessungslösung und den vielfältigen, ökologisch hochwertigen Freiraum mit öffentlichem Charakter soll ein Mehrwert für die gesamte Bevölkerung geschaffen werden.

Für die Standortattraktivität für potenzielle Interessenten in diesem Bereich ist die Qualität des Arbeitsgebiets hinsichtlich Erschliessung, Gestaltung und Aussenraum von entscheidender Bedeutung. Das Areal liegt am Zugangsweg nach Hausen, die Qualität der äusseren Gestaltung des Arbeitsgebiets sind daher zentral für die Gemeinde Hausen.

Für das Areal werden konkret folgende Ziele verfolgt:

- Der Campus Reichhold ist ein attraktives Arbeitsgebiet, das sowohl den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Unternehmen als auch den gestalterischen Anforderungen im Sinne von §21 BauG der beiden Gemeinden entspricht.
- Der Campus Reichhold bietet Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50% der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung. Dieser Nutzungsmix generiert Arbeitsplätze, jedoch kein überdurchschnittliches Publikumsaufkommen.
- Auf dem Campus Reichhold wird der Boden haushälterisch genutzt.
- Die architektonische und gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist gegenüber dem öffentlichen Raum sorgfältig.
- Der Campus Reichhold fügt sich in die umliegenden Landschaftsräume ein. Die Gestaltung der Grünräume stellt Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld her und die Übergänge sind sorgfältig gestaltet.
- Der Campus Reichhold berücksichtigt die Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals.
- Der Campus Reichhold schafft attraktive arealinterne Freiräume.
- Der Campus Reichhold schafft eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung und Materialisierung.

- Der Campus Reichhold wird für alle Verkehrsarten gut an die angrenzenden Netze angeschlossen.
- Mittels gezielter Mobilitätsmanagementmassnahmen wird der Modalsplit im Campus Reichhold positiv beeinflusst, indem ein hoher Anteil des neu induzierten Verkehrs auf die Verkehrsträger ÖV und LV gelenkt werden. Die Verkehrsspitzen werden gedämpft

2.4 Beteiligte

Das vorliegende Gestaltungsplanverfahren wurde durch das Büro für Raumplanung, Städtebau und Geoinformation Planteam S AG, Luzern, begleitet. An der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind folgende Personen beteiligt eingesetzt:

	Name	**Funktion**
Auftraggeberschaft	Alex Römer, HIAG AG	Arealentwicklung
Bearbeitungsteam Gestaltungsplan	Martin Eggenberger, Planteam S AG, Luzern	Projektleiter Gestaltungsplan
	Kristina Noger Planteam S AG, Luzern	Stv. Projektleiterin Gestaltungsplan
Gesamtkoordination und Bearbeitungsteam Erschliessung und Umwelt	Manuel Basler, Steinmann Ingenieure und Planer AG Brugg	Gesamtprojektleiter
	Andreas Marti, Steinmann Ingenieure und Planer AG Brugg	Stv. Gesamtprojektleiter
Weitere Fachplaner	Stefan Zantop, arcoplan	Freiraumkonzept
	Kurt Reber, KIP	Lärmgutachten
	Thomas Kull, Ecosens Klaus Reuter, Ecosens	Altlasten, Grundwasser
	Lukas Ostermayr, SNZ	Kapazitätsnachweis
	Peter Heer, Voser Rechtsanwälte	Rechtsberatung
	Monique Rijks, s2r gmbh	Kommunikation
Fachgutachten	Daniel Schneider, Planar, Andrea Gammeter, Planar Lea Portmann, Planar	Fachgutachten
Begleitgruppe	Richard Plüss,	Gemeindeammann Lupfig
	Fabienne Zinniker	Gemeindeschreiberin Lupfig
	Rahel Schneider	Bauverwalterin, Bauverwaltung Eigenamt
	Andreas Arrigoni	Gemeindeammann, Hausen
	Andreas Schmucki	Leiter Bau und Planung, Hausen
	Alex Römer	Arealentwicklung, HIAG AG

Richard Plüss,	Gemeindeammann Lupfig
Andrea Streit	Projektentwickler, HIAG AG
Andreas Marti	Geschäftsleiter, Steinmann
Manuel Basler	Stv. Geschäftsleiter, Steinmann
Martin Eggenberger	Projektleiter, Planteam
Hanna Jäggi	Kreisplanerin, BVU ARE
Martin Schneider	BVU ARE (bis 12.2021)
Urs Rothlin	Projektleiter, Standortmarketing DVI SF

2.5 Planungsablauf

2.5.1 Planungsschritte

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide aufgeführt, die bereits erfolgt sind.

Termine und Zeiträume

Planungsschritt	**Datum**
Startsitzung mit Begleitgruppe	19. Juni 2020
Erarbeitung Dossier Gestaltungsplan / Sondernutzungsvorschriften / Bericht	
Präsentation Entwurf in Begleitgruppe	01. September 2020
Abstimmung vorgängig Kanton (Götz Timcke, Abteilung Verkehr)	15. September 2020
Präsentation der Unterlagen Baukommission Hausen	09.09.2020.
Fachgutachten	22.9.2020
Präsentation der Unterlagen vor beiden Gemeinderäten	22.9.2020.
Infoveranstaltung Hausen	28.10.2020
Überarbeitung der Unterlagen, Erstellung Freiraumkonzept	22.12.2020
Fachgutachten (1. Entwurf)	April 2021
Fachgutachten (2. Entwurf)	Juli 2021
Kantonale Vorprüfung (Stellungnahme)	Juli 2021
Infoveranstaltung Hausen/Lupfig	26.08.2021
Mitwirkung	13. Aug.-13. Sept. 2021
Überarbeitung	Oktober 2021
Verabschiedung zur abschliessenden Vorprüfung durch GR	18. Oktober 2021

Planungsschritt	**Datum**
Fachgutachten (definitiv)	11. November 2021
Entwurf Abschliessende kantonale Vorprüfung	November 2021
Überarbeitung	Dez./Jan./Feb. 2022
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Mai 2022
Bereinigung Unterlagen	Mai 2022
Auflagebeschluss Gemeinderat Hausen	13. Mai 2022
Auflagebeschluss Gemeinderat Lupfig	16. Mai 2022
Öffentliche Auflage Gemeinde Hausen	24. Mai bis 22. Juni 2022
Öffentliche Auflage Gemeinde Lupfig	24. Mai bis 22. Juni 2022
Beschluss Gemeinderat Lupfig	*08. August 2022*
Beschluss Gemeinderat Hausen	*12. August 2022*
Publikation Beschluss	*August 2022*
Genehmigung	*3. Quartal 2022*

Tabelle 1: Planungsschritte

2.5.2 Koordination Gestaltungsplan mit Arealentwicklung

Neben dem vorliegenden Gestaltungsplanverfahren sind weitere Verfahren und Planungen in Bearbeitung, die für die Entwicklung und Bebauung des Areals notwendig sind. (vgl. Erschliessungskonzept Campus Reichhold von Steinmann Ingenieure und Planer AG). Dies betrifft z.B. die Bereitstellung der Baufelder, sowie die Planung und Ausführung der Erschliessung.

Baufeldbereitstellung

Nachdem das Areal aus dem überwachungspflichtigen Zustand genommen wird, kann die Bereitstellung des Baufeldes erfolgen. In diesem ersten Schritt werden die nach der Sanierung übrig gebliebenen Gruben und Hohlräume aufgefüllt und das Gelände geebnet.

Hierzu wurde ein Baugesuch bei den Gemeinden und beim Kanton eingereicht und im Sommer 2021 bewilligt. Die Baufeldbereitstellung wird vom Büro Steinmann Ingenieure und Planer AG Brugg bearbeitet. Die Baufeldbereitstellung wird bis im Sommer 2022 abgeschlossen.

Erschliessung des Areals

Im folgenden Schritt wird bei der Ausführung der Erschliessungsplanung die benötigte Strassen- und Medieninfrastruktur für das Areal erstellt. Das Baugesuch des Erschliessungsprojektes soll ebenfalls im Sommer 2022 eingereicht werden. Leitungen und die Haupterschliessung werden gebaut. Die Erstellung des Erschliessungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Gemeinden. Die Erschliessung wird vom Büro Steinmann Ingenieure und Planer AG Brugg bearbeitet. Im Auflageprojekt Arealerschliessung werden verschiedene Themen des

Gestaltungsplans konkretisiert (Lage Bushaltestelle, Lage innerer Freiraum, Lage Kanalisation etc.). Das Auflageprojekt der Erschliessung wird voraussichtlich nach Rechtskraft des Gestaltungsplans (allenfalls bereits während des Genehmigungsverfahrens) eingereicht.

2.6 Masterplan Reichholdareal

Mit einem Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet soll eine möglichst hohe Planungssicherheit für zukünftige Investoren gewährleistet werden. Grundlage für den Gestaltungsplan bildet der Masterplan, der im Oktober 2014 im Auftrag der HIAG Immobilien von der ecoptima AG aus Bern erarbeitet wurde. Der Masterplan wurde vom Gemeinderat Hausen und vom Gemeinderat Lupfig sowie von Grundeigentümern HIAG Immobilien, Knecht Bau AG und A. Suter beschlossen und enthält Inhalte, welche für die Planungspartner verbindlich sind.

Es wurden Ziele für die Gestaltung des Reichholdareals formuliert und zur Zielerreichung notwendige Entwicklungsstrategien und Massnahmen in den Bereichen Siedlung, Verkehr sowie Natur und Landschaft festgehalten. Der Masterplan dient als Koordinationsinstrument auch dazu, die Anforderungen der unterschiedlichen beteiligten Akteure (verschiedene Grundeigentümer, Gemeinden Hausen und Lupfig, Region, Kanton) aufeinander abzustimmen.

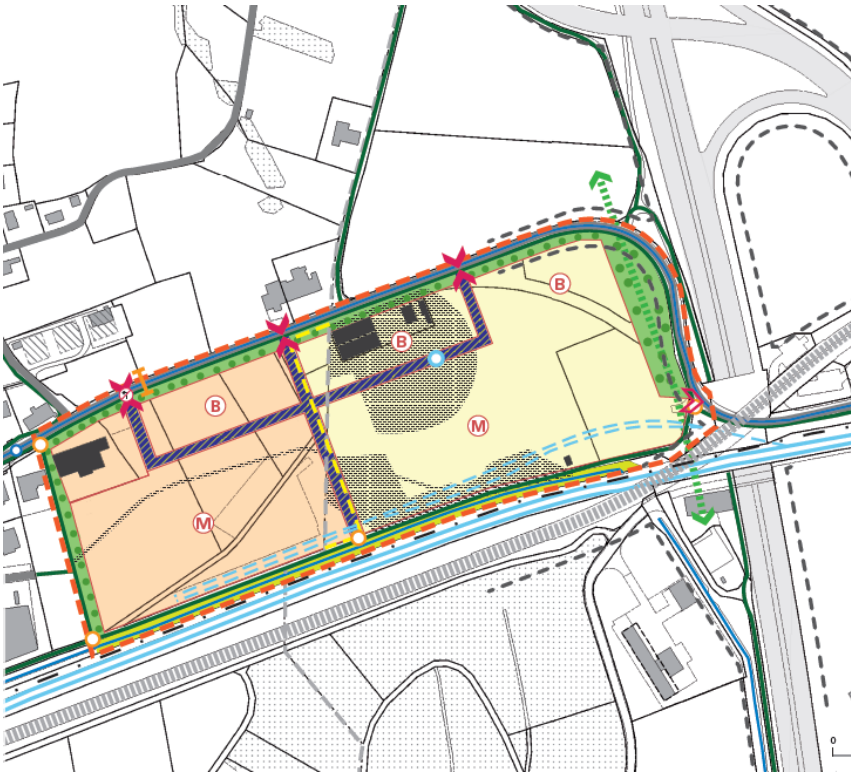


Abbildung 5.: Ausschnitt Masterplan Reichhold Areal (2014)

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans verlangt der Masterplan:

- Die Erstellung und verbindliche Festsetzung eines *Mobilitätskonzepts*.
- Zur Berechnung des Fahrtenaufkommens existiert bereits ein *Verkehrsgutachten*, dieses muss überprüft und allenfalls aktualisiert werden.

Ziele des Masterplans

Im Masterplan werden Teilziele und -strategien genannt, welche für die Entwicklung eines nachhaltigen Arbeitsareals wichtig sind und als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen.

Folgende Ziele und Strategien sind dem Masterplan entnommen und teilweise ergänzt worden:
Siedlung und Gestaltung

- Entstehung eines attraktiven Arbeitsgebiets
- Ansiedlung von spezialisierten Industriebetrieben, Hightech Unternehmen (50%), betriebsnotwendigen Logistiknutzungen und Dienstleistungsbetrieben (Nutzungsmix)
- Flexible Baubereiche
- Neues Quartier am Ortseingang von Hausen mit gestalterischem Akzent
- Öffentliche Erschliessung
- Etappenweise Heranführung an Baureife und Arealentwicklung vermarkten

Grün- und Freiraum

- Ausreichend Grünflächen auf dem Gesamtareal bereitstellen, gezielte Bepflanzung, begrünte Freiräume gestalten, begrünte Dächer ermöglichen etc.
- Für die Beschäftigten ausreichend Freiräume mit Aufenthaltsqualität
- Einfügung des Areals in die umliegenden Landschaftsräume und Gestaltung der Übergänge
- Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals berücksichtigen
- Beitrag zur Vernetzung tierischer Lebensräume leisten, Wildtierkorridor ausscheiden

Gesamtverkehr

- Erschliessung des Areals für MIV und LW in Richtung Autobahn A3
- Bei Bedarf Verkehr im Innern des Reichholdareals mit gezielten Massnahmen betrieblich optimieren und Verkehrssicherheit sicherstellen
- Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden auf dem inneren öffentlichen Erschliessungsnetz garantieren
- ÖV-Benutzung fördern
- Bei ausgewiesenem Bedarf optional eine neue Bushaltestelle anlegen
- Gute Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr fördern, sichere und attraktive Gestaltung Strassenraum
- Anschluss an das kommunale LV-Netz sicherstellen
- Modalsplit des neu induzierten Verkehrs mittels Mobilitätsmassnahmen zugunsten von ÖV und LV beeinflussen sowie Verkehrsspitzen dämpfen
- Gute Erschliessung für gewerblichen Verkehr

Energie, Ver-/Entsorgung, Altlasten/Archäologie/Ökologie

- Für das Reichholdareal eine nachhaltige Arbeitszone herbeiführen

Umsetzung in Gestaltungsplan

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Ziele des Masterplans konkretisiert und plausibilisiert. Soweit die aktuellen Erkenntnisse dies überhaupt noch zulassen, setzt der Gestaltungsplan die Ziele des Masterplans grundeigentümerverbindlich um. Der Masterplan wird daher nicht mehr als wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans aufgeführt.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans Campus Reichhold erfolgt zeitgleich ein offizieller Beschluss zur Aufhebung des Masterplans.

3. Konzept / Räumliche Qualitäten

3.1 Das räumliche Konzept

Das räumliche Konzept des Gestaltungsplans umfasst

- Eine übergeordnete Freiraumstruktur mit drei linearen Freiräumen der Bewegung in Nord-Süd-Richtung und drei flächigen Freiräumen des Aufenthalts und der Vernetzung in Ost-West-Richtung.
- Zwei Zeilen von Baubereichen: einen eher repräsentativen Bereich mit Büros entlang der Hauptstrasse und einen hinteren Bereich vorwiegend als Werkplatz mit grossmassstäblichen Hallen.
- Eine innere Erschliessungsstrasse für das Gewerbe sowie ein Netz mit öffentlichen Wegverbindungen für eine gute Durchlässigkeit des Areals.
- Die Freiräume schaffen einen stabilen Rahmen für die noch nicht bekannten Nutzungen, gliedern das Gebiet, gestalten einen verträglichen Übergang zur Umgebung und dienen der Adressbildung.

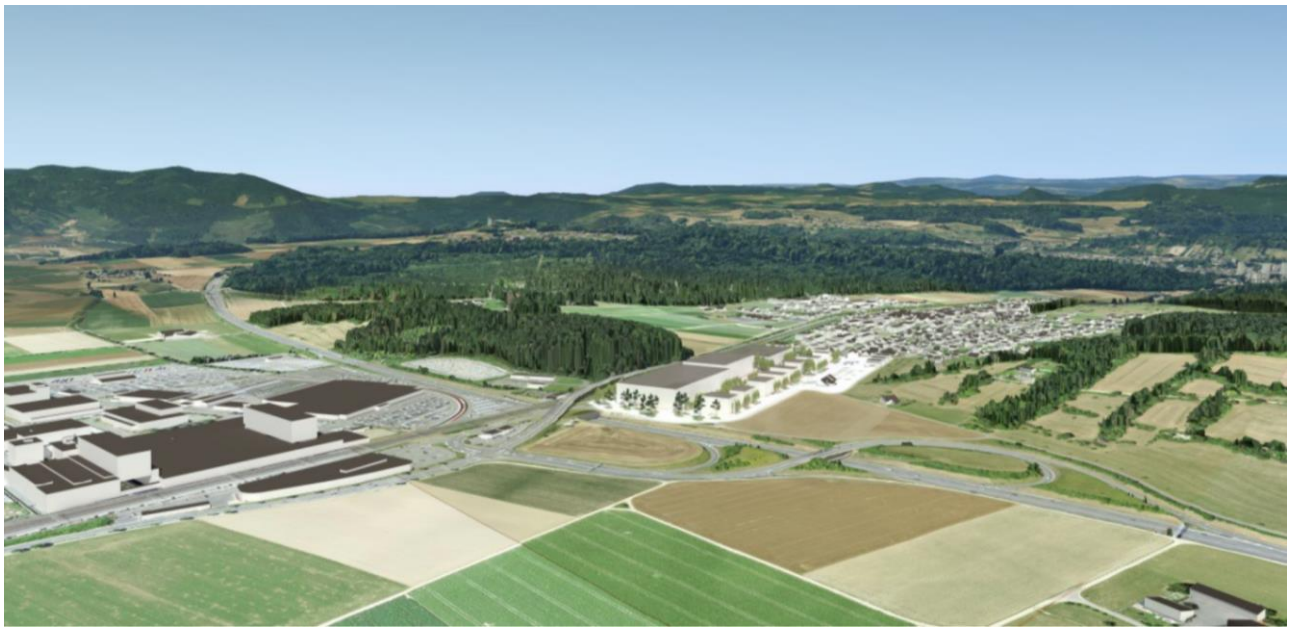


Abbildung 6.: Volumenstudie Reichholdareal, planteam S AG

Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans dienen bei der Beurteilung eines Baugesuches als wesentliche Kriterien und Massstab bezüglich Qualität und Erfüllung von Zweck und Zielen:

- der generelle städtebauliche Ansatz,
- die Verteilung des Bauvolumens innerhalb der einzelnen Baubereiche,
- die drei linearen Räume der Bewegung Nord-Süd (Strassenraum Hauserstrasse/Hauptstrasse, innerer Strassenraum, Freiraum am Süssbach)
- die drei flächigen Räume des Aufenthalts und der Vernetzung Ost-West (Grünraum Nord, innerer Freiraum, Grünraum Süd),
- die vier repräsentativen Baubereiche entlang der Hauptstrasse mit einer Höhe, welche eine konstante Höhe des Dachabschlusses ermöglicht,
- die zwei Baubereiche für grossflächige gewerbliche Nutzung und einer Höhe, welche gegen Hausen die Höhe der angrenzenden Zone übernimmt und gegen Lupfig auch höhere Bauten zulässt,
- das generelle Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr,
- das generelle Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr,
- die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung,
- die Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Landschaft.

Die weiteren Elemente wie Materialisierung, Gestaltung der Fassaden, Grundrisse, Lage der Gebäudezugänge, Verortung und Art der Bepflanzung, Lage und Gestaltung der Übergänge von privaten und halböffentlichen Flächen usw. werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Dazu sind sie in den Baugesuchen detailliert auszugestalten. Ein Fachgremium nimmt Stellung zu den eingereichten Gesuchen.

3.2 Freiraumkonzept

Die Freiräume bilden die gliedernde Struktur des Areals und schaffen räumliche Qualitäten, wo die Nutzung und die Gestalt der Bauten noch unbekannt ist. Zudem werden die Anschlüsse an die Umgebung nach allen Seiten sowie die Durchlässigkeit und Freiraumversorgung im Areal sichergestellt.

Der Bericht zum Freiraumkonzept Campus Reichhold legt eine analytische Betrachtung zur Landschaft und zur Geschichte des Ortes dar. Das daraus abgeleitete Konzept wird in seiner Grundstruktur nachstehend kurz erläutert. Der Bericht zum Freiraumkonzept geht auf die Freiraumbereiche in Wort und Bild vertieft ein und weist nach, wie die freiräumlichen Qualitäten mit dem Gestaltungsplan gesichert werden. Der Bericht

ist wegleitend für die nachfolgenden Planungen der Freiräume im GP-Areal.

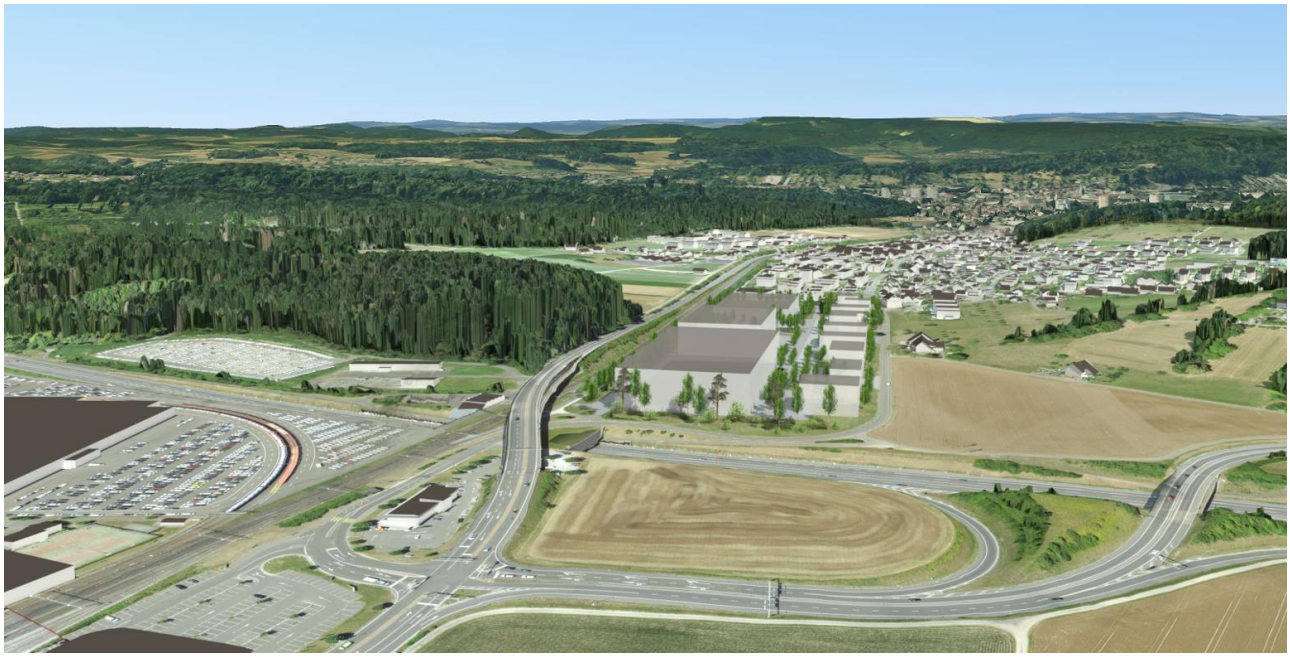


Abbildung 7.: Der Grünraum Süd schafft den Auftakt zum Areal; dahinter sind die drei linearen Freiräume in Nord-Süd-Richtung erkennbar; die Baumreihe entlang der Hauptstrasse/Hauserstrasse ist Teil der typischen strassenbegleitenden Bäume in Hausen

Nord-Süd

Die linearen Freiräume in Nord-Süd-Ausrichtung grenzen an bestehende Strassen und Wege, gestalten attraktive Übergänge und definieren die neue Erschliessung im Areal:

Der Strassenraum Hauptstrasse mit einzelnen Baumgruppen und grosszügigen Grünstreifen schafft einen attraktiven und typologisch auf die ortsbauliche Situation abgestimmten, gegliederten Strassenraum entlang der südlichen Zufahrt nach Hausen.

Der innere Strassenraum erschliesst das Areal. Er ist Ankunftsort und innere Adresse des Areals, er soll einen öffentlichen und attraktiven Charakter haben. Hochstämmige Bäume in den Vorbereichen strukturieren den Freiraum. Sie vermitteln zwischen dem menschlichen Mass und den teils grossvolumigen Bauten. Die Vorbereiche sind - analog zu den Vorgärten - dem jeweils anschliessenden Gebäude zugeordnet.

Der Freiraum am Süssbach mit ökologisch hochwertigen Wildsträuchern, Bäumen und Säumen gestaltet den Übergang zur übergeordneten Wegverbindung zwischen Hausen und Lupfig. Der Grünstreifen ist mehrheitlich fünf Meter breit und schafft einen verträglichen Anschluss des Industrieareals an das bestehende Terrain. Entlang des Fusswegs am Süssbach stellt er eine stimmige Raumproportion sicher.

Ost-West

Die eher flächigen Freiräume in Ost-West-Richtung gliedern das Areal, vernetzen es mit der Umgebung und sichern wichtige ökologische Funktionen: Der Grünraum Nord definiert einen verträglichen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier in Hausen. Er ist als attraktiver, naturnaher, ökologisch hochwertiger Freiraum mit Grossbäumen zu realisieren. Zudem nimmt er eine Wegverbindung auf.

Der innere Freiraum gliedert das Industrieareal im Zentrum, stellt attraktive Freiräume für die Beschäftigten auf dem Areal zur Verfügung und schafft eine Wegverbindung in Ost-West-Richtung. Der innere Freiraum ist in seiner ungefähren Lage und Gesamtgrösse definiert; seine genaue Verortung ist abhängig von den angrenzenden Bauten. Der innere Freiraum nimmt auch Ausstattungen und Anlagen auf, welche der breiten Öffentlichkeit zugänglich sind und den sozialen Austausch zwischen Campus Reichhold in der lokalen Bevölkerung unterstützen.

Der Grünraum Süd begrenzt das Areal im Süden. Er dient der Vernetzung der Lebensräume in Ost-West-Richtung und ist als extensiver, ökologisch wertvoller Naturraum mit Gehölzstrukturen zu gestalten. Zugleich prägt er mit seinem durchmischten Baumbestand (Laubgehölze, Kiefern) die grossmassstäbliche Erscheinung des Campus Reichhold gegen Süden. Neben seiner wichtigen ökologischen Funktion als Vernetzungsachse für Kleinsäuger ist er somit auch Visitenkarte des Areals. Der Grünraum Süd umfasst zudem eine Wegverbindung in Ost-West-Richtung Richtung Bahnhof Lupfig.

Ökologischer Ausgleich

Bei einer Arealgesamtfläche von ca. 75'000 m² ist eine erforderliche ökologische Ausgleichfläche von ca. 11'250 m² nachzuweisen – diese entspricht 15% der Gesamtfläche.

Ökologischer Ausgleich Legende

100 % Anrechnung

90 % Anrechnung

50 % Anrechnung

25 % Anrechnung

Abbildung 8: Flächen ökologischer Ausgleich (Quelle: Freiraumkonzept)

Es werden hierfür folgende Bereiche vorgesehen:

- Freiraum am Süssbach (1'900 m2) und Grünraum Strasse (1'930 m2)
  Anrechenbarkeit zu 100% = 3'830 m2
- Grünräume Nord (2'720 m²) und Süd (4'010 m²)
  Anrechenbarkeit zu 90% = 6'050 m² (exklusive Wegflächen)
- Innerer Freiraum Ost 1'020 m²)
  Anrechenbarkeit zu 50% = 510 m² (wegen Lärmemissionen weniger intensive Nutzung als Aufenthaltsfläche)
- Innerer Freiraum West (3'440 m²)
  Anrechenbarkeit zu 25% = 860 m² (intensivere Nutzung als Aufenthaltsfläche)

Weiterführende Informationen hierfür sind im Freiraumkonzept, Kap. 3.3 und Kap. 4.1 zu finden.

Allgemein

Die allgemeinen Grünflächen sind mehrheitlich ökologisch hochwertig zu gestalten. Es werden zahlreiche Bäume gepflanzt, die das Areal mittelfristig gut in die Umgebung einbinden und wichtige ökologische und mikroklimatische Funktionen übernehmen. Das Freiraumkonzept enthält zudem Hinweise zur Gestaltung der Dächer, Fassaden, Einfriedungen und Entsorgungseinrichtungen.

Die Grünflächenziffern gemäss kommunalen Nutzungsordnungen betragen in Hausen 0.25 und in Lupfig 0.15. Über den gesamten Perimeter sind also rund 14'300 m² Grünflächen nachzuweisen. Diese Grössenordnung

kann mit den verbindlich gesicherten Freiräumen gemäss Gestaltungsplan erfüllt werden.

Das wichtige Thema der Unterhaltszuständigkeiten wird im Baugesuch geklärt. Es muss jeweils ein Pflegekonzept für die Aussenräume eingereicht werden.

hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Bei der Entwicklung des Areals Campus Reichholdareal erhält der Freiraum einen wichtigen, identitätsstiftenden Stellenwert. Die starke Durchgrünung unterstützt hierbei auch eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Die Anordnung der Baubereiche ermöglicht grosszügige Grünräume, entlang der Strassen und Wege sind Grossbäume vorgesehen und ihre Pflanzung wird in den jeweiligen Bestimmungen in den SNV gesichert. In den Grünräumen im Norden und Süden stehen grosse Bereiche mit ausreichend Wurzel- und Kronenraum zur Verfügung, in denen Bäume gute Entwicklungsbedingungen fern von Streusalz und Verdichtung haben. Ebenso werden Dachbegrünungen im Campus Reichhold vorgesehen. Ein arealübergreifendes Energiekonzept stellt Anforderungen an einen nachhaltigen Energieverbrauch und bei Materialisierung, Verwendung, Konzipierung wird auf Umweltfreundlichkeit, Ressourcenschutz und langen Lebenszyklen geachtet (Nachhaltigkeitsartikel). Einzig auf die, offene Versickerung von Regenwasser u.ä. muss auf dem Areal aufgrund der speziellen örtlichen Bodengegebenheiten verzichtet werden.

3.3 Bebauungskonzept

Zwei Grundtyplogien

Das Areal des Campus Reichhold liegt zwischen zwei unterschiedlichen Typologien: Dem Dorf Hausen und dem Industriecluster von Lupfig:

- Nachbarschaft für grössere Teile der Siedlung von Hausen mit eher kleinerer Körnung.
- Teil des Industrieclusters Birrfeld mit grosser Körnung (grosse Volumen mit Höhen von 23 und 30m und 23 westlich Bachtelekanal, östlich Bahnlinie und nördlich Scherzbach).

Abbildung 9.: Der Industriecluster am Schnittpunkt der Autobahn mit der Bahn und dem Autobahnzubringer; der feingliedrigere Teil in Richtung Hausen

Die zwei unterschiedlichen Typologien werden in der angestrebten Bebauung im Areal aufgegriffen. Der Gestaltungsplan soll grosse Volumen im Industrieareal ermöglichen und den Anschluss an die kleine Körnung in Hausen sicherstellen.

Zwei Schichten

Die Bauten entlang der Strasse (Baubereiche A) sind kleinteiliger und für mittlere, gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die zweite Reihe Baubereiche entlang der Bahn ist auch für grosse, industrielle Nutzungen geeignet (insbesondere B2).

Die Bauten der Baubereiche A nehmen die Höhe der in Hausen angrenzenden künftigen Zone Wc auf und schaffen damit eine präzise Höhenlage der Bauten als Fortsetzung der Bauten in Hausen. Mit der geringeren

Höhe und mit der kleineren Volumetrie wird der Übergang zur Landschaft und der Raum der Hauserstrasse/Hauptstrasse stimmig gestaltet.

Fokuspunkte

Fokuspunkte im Areal sind

- der Auftakt des Areals in der Mitte des Industrieclusters von Lupfig und am Kreuzungspunkt der Autobahn, der Bahn, des Autobahnzubringers und der Hauptstrasse nach Hausen.
- Die Bauten um den inneren Freiraum.

Diese sollen indes nicht mit Akzenten ausgezeichnet werden. Im Verlauf der Mitwirkung zeigte sich eine sehr konträre Haltung der Mitwirkenden zu diesem Thema.

Zwei Zeilen von Baubereichen

Auf dem Areal werden zwei unterschiedliche Baubereiche definiert, die von einem inneren Strassenraum (innerer Strassenraum «Verkehrsfläche») gegliedert und erschlossen werden. Zudem werden verschiedene Freiräume vorgesehen, die das Areal strukturieren und einen attraktiven Anschluss an die angrenzende Umgebung sicherstellen.

Entlang der Hauptstrasse sind vier repräsentative Baubereiche A mit begrenzten Gebäudelängen und -breiten sowie einer auf die Umgebung abgestimmte Gesamthöhe vorgesehen. Hier sind Gewerbe- und Bürobauten möglich. Entlang der Hauptstrasse sind die Bauten entlang der Baulinie zu setzen und schaffen dadurch eine durchgehende Fassadenflucht und einen gut proportionierten Strassenraum. Im Norden des Areals an der Grenze zum bebauten Gemeindegebiet wird die Baulinie nicht mehr ausgewiesen. Dies ermöglicht baulich adäquat und sensibel auf den Übergang zu den historischen Bauten des Dorfes und die Kurve der Strasse zu reagieren. Das bestehende geschützte Baumpaar (Rosskastanien) an der Hauptstrasse ist zu erhalten.

Hinter dem Baubereich A liegt der Baubereich B. Er spannt sich ebenfalls in Nord-Süd-Richtung auf und wird begrenzt vom Süssbach im Westen. Hier sind grossflächige gewerbliche Nutzungen mit Hallenbauten möglich. Dies Baubereich B wird von einer Grünfläche, dem inneren Freiraum zweigeteilt und ist in der Höhe von Süden nach Norden abgestuft.

Maximale Gebäudehöhen

Die Baubereiche im Nordosten nehmen die zukünftigen Höhen der angrenzenden Zonen in Hausen auf (gemäss aktuellem BNO-Entwurf Hausen). Direkt an der Hauptstrasse ist eine Wohnzone Wc mit einer zulässigen Gesamthöhe von 15.5 m geplant. Der Baubereich A nimmt die max. Gebäudehöhe auf und definiert eine zulässige max. Dachkote in m.ü.M. (401.5 m.ü.M.) Dies entspricht einer ungefähren Gesamthöhe von 15.5 m.

Durch das leicht abfallende Gelände Richtung Süden ergibt sich bei gleicher max. Dachkote im Baubereich A entlang der Hauptstrasse eine zunehmende Gesamthöhe der Gebäude. Die gleichbleibenden Höhen der Dachabschlüsse unterstützen die Ausbildung eines geordneten, guten Strassenraums.

Die Baubereiche A1 bis A4 werden von den Erschliessungsbügeln und dem inneren Freiraum unterbrochen. Der Baubereich A ist dem grossmasstäblichen Bauten im Baubereich B vorgelagert. Er unterstützt die verträgliche Anbindung an die Umgebung.

Der Baubereich B1 grenzt im Nordwesten an eine Wohn- und Arbeitszone WAb, welche zukünftig gemäss BNO-Entwurf eine Gesamthöhe von 13.50 m vorsieht. Das bestehende Gelände im Norden des Areals senkt sich zum Süssbach ab. Die im Baubereich B1 festgelegte max. Dachkote wird bei 398.5 m.ü.M. definiert. Sie ist somit etwas höher als die angrenzende WAb, aber deutlich niedriger als die zulässigen max. Dachkoten der Baubereiche A bzw. B2. Die gemässigte Gebäudehöhe von Baubereich B1 und der vorgelagerte Grünraum Nord tragen dazu bei, dass der Übergang vom Campus Reichhold zur Wohn- und Arbeitszone WAb bzw. zum Süssbach ortsverträglich erfolgt. Der Terrainanschluss zum Süssbachweg wird mit Hilfe des Grünstreifens am Süssbach gewährleistet. Die Bäume am Süssbachweg bilden einen raumwirksamen Filter zu den grossen Volumen im Baubereich B. Der Terrainsprung innerhalb des Areals ist bei den Baugesuchen gestalterisch zu lösen. Die höchste Gebäudehöhe liegt im Süden des Areals im Baubereich B2, hier beträgt die max. Dachkote 407.2 m.ü.M. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 23 m, welche den Anforderungen der zukünftigen Industriebetriebe nachkommt und mit den Höhen im Industriecluster Birrfeld korrespondiert.

Ein Industriegebiet

Die möglichen Gebäudevolumen sind in ihrem Umfang einer Nutzung als Industriegebiet angepasst, welche mit der Nutzungsplanung für das Reichholdareal festgelegt wurde. Sie erinnern auch etwas an die alte Reichholdchemie, mit der bereits einmal ein grosses Bauvolumen im Gebiet vorhanden war.

Abbildung 10: ehemalige Überbauung Reichhold Chemie

3.3.1 Volumetrie

Abbildung 11: Zwischenstand der Volumenstudie. Die Volumenstudie wurde anschliessend mit einem 3D-Modell visualisiert. Für eine gute Einpassung des Areals in die Umgebung wurden die zulässigen Höhen und Baubereiche im Gestaltungsplan nochmals angepasst.

Volumenstudie

Auf Grundlage des räumlichen Konzepts wurde eine Volumenstudie mit verschiedenen Varianten erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Vermarktungserfahrung der HIAG und der üblichen Anforderungen von Industriebetrieben wurde eine «potentiell wahrscheinliche Bebauungsvariante» als Testlauf ausgewählt und diese in einem 3D-Modell dargestellt. Anhand des 3D-Modells wurden die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche, Freiräume und die maximalen Gebäudehöhen überprüft. Zudem konnten die wichtigen Punkte für eine verträgliche Einbindung des Areals in die Umgebung optimiert werden.

Zulässiges Volumen

Abbildung 12: Die roten Volumen zeigen das räumliches Gerüst der Baubereiche (Fläche Baubereich x max. Höhenkote Dach), die grauen Volumen zeigen beispielhaft das zulässige Volumen pro Baubereich gemäss GP.

Das rote Volumen in der Abbildung zeigt die ausgewiesenen Baubereiche und die zulässigen max. Dachkoten (die möglichen Dachaufbauten werden nicht dargestellt). Die grauen Volumen zeigen modellhaft und annäherungsweise das zulässige Nutzungsmass, welches pro Baubereich in den Sondernutzungsvorschriften präzise definiert wird.

Baubereiche A

Die Baumasse wurden in der Folge in den Baubereichen A aufgrund der städtebaulichen Studien und im Abgleich mit der Grundordnung festgelegt. Die Baubereiche A grenzen als durchlässigere, weniger dichte Bebauung an die Hauserstrasse/Hauptstrasse und wirken in ihrer Dimensionierung vermittelnd zum Siedlungsgebiet von Hausen.

Baubereich B1

Der Baubereich B1 folgt dem gleichen Ansatz: Mit seiner Höhe analog den Baubereichen A und der künftigen Zone Wc sowie mit seiner topografisch etwas tieferen Lage schafft auch er einen fliessenden Übergang vom Dorf zum neuen Baubereich. Der Grünraum Nord wird den Übergang zum Dorf mit einer neuen Qualität bespielen.

Der Baubereich B1 liegt auf dem Gemeindegebiet Hausen. Hier gilt die um 10% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung.

Baubereich B2

Der Baubereich B2 ist räumlich Teil des Industrieclusters von Lupfig, die dichte Industriezone umfasst den Raum um den Erschliessungsknoten von Bahn, Autobahn und Autobahnzubringer. Die äusseren Bereiche der Industriezone von Lupfig sehen dort 23 m Höhe vor, die inneren Bereiche 30 m. In all diesen Bereichen werden folglich in Zukunft grossvolumige Bauten entstehen.

Das zulässige Volumen im Baubereich B2 ist 360'000 m^3 und entspricht 80% des theoretischen Volumens Fläche Baubereich x Höhe. Durch die Notwendigkeit von Erschliessungs- und Betriebsflächen ist anzunehmen, dass das zulässige Volumen nicht vollumfänglich ausgeschöpft wird.

In Einlösung des kantonalen Auftrags nach einem Entwicklungsschwerpunkt sollen im Baubereich B auch grosse Volumen möglich sein. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Baubereiche B1/B2 vollständig überbaut werden, da die Betriebe auch Rangier- und Lagerflächen benötigen. Zudem werden zur Sicherung der Qualität die Baugesuche von einem unabhängigen Fachgremium beurteilt (siehe Art. 40 SNV).

Der innere Freiraum bildet eine wichtige Zäsur im Campus Reichhold, er gliedert die Baubereiche, seine Mindestgrösse ist definiert.

Die grünen Vorbereiche entlang der inneren Erschliessungsstrasse schaffen einen grosszügigen, durchgrünten Charakter für das Arbeitsgebiet.

Die übergeordneten Grünräume in Nordern und Süden sowie die grünen Anschlüsse Richtung Ost (Hauptstrasse) und Westen (Süssbach) an den Grenzen zur Umgebung schaffen angenehme Grenzbereiche und binden das Industrieareal an die Umgebung an.

Einbindung Gesamtkontext

Die Baubereiche A entlang der Hauptstrasse bilden das Bindeglied zwischen dem neuen Industrieareal und der bestehenden Umgebung und Bebauungsstruktur. Die Gebäudehöhen im Norden des Campus Reichhold beziehen sich auf die mit der neuen Nutzungsplanung von Hausen angestrebte Zonierung entlang der Hauptstrasse (Gesamthöhe von 15.50 m). Die Bauten im Baubereich A1 und B1 können diese Höhe aufnehmen. Der Baubereich B2 nimmt die Volumetrie des Industrieclusters in Lupfig auf, seine Dachkote ist maximal 23 m hoch.

Abbildung 13: Die möglichen Volumen in den Baubereichen A nehmen die Körnung der künftigen Bauten entlang der Hauptstrasse auf. Die grossflächigen Bauten an der Bahn wirken als Lärmschutz.

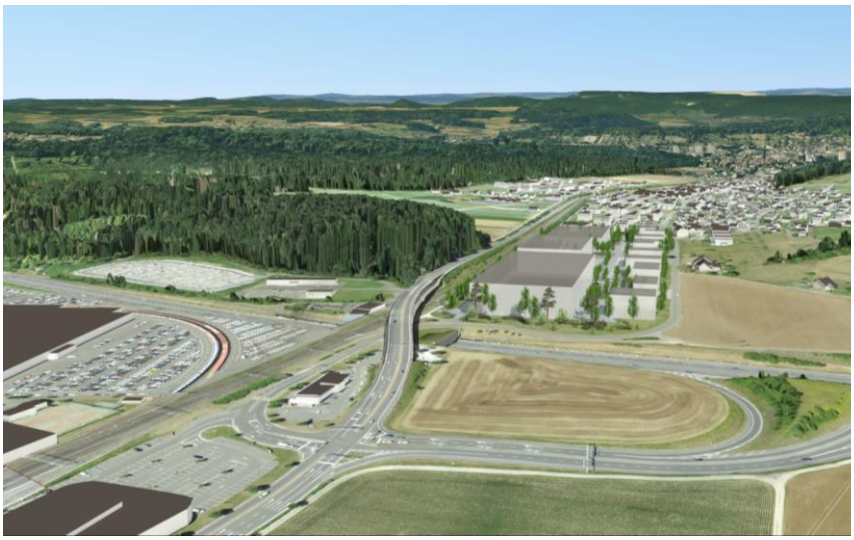


Abbildung 14: Im Süden nehmen die möglichen Volumen die Körnung des Industrieclusters auf.

Die Bauten des Industrieareals und vor allem die Hallen in B2 sind naturgemäss dominant und greifen in die Landschaft hinaus. Die niedrigeren Bauten entlang der Hauptstrasse im Baubereich A helfen beim Übergang zur Hauptstrasse/Hauserstrasse und der angrenzenden Bebauungsstruktur in Hausen.

3.3.2 Exemplarische Visualisierungen der Volumenstudie

Blick vom Eiteberg:

Abbildung 15: Blick vom Eiteberg

Eine Sicht auf die Dächer ist vom Eitenberg knapp möglich. Begrünte Dächer auch mit höherer Vegetation in den Randbereichen können zur Verträglichkeit beitragen. Der Blickbezug auf den gegenüberliegenden Höhenzug bleibt erhalten.

Die Zwischenräume zwischen den Bauten im Baubereich A dienen einer gewissen Körnigkeit. Grösse und Anzahl der Bäume entlang der Hauptstrasse sind von grosser Bedeutung, damit die Umgebung nicht auf eine Mauer trifft und werden im Gestaltungsplan gesichert.

Grünraum Süd

Abbildung 16: Visitenkarte Grünraum Süd

Von Süden kommend fällt der Blick aus der Kurve auf den Grünraum Süd mit seiner strukturreichen, ökologisch hochwertigen Bepflanzung und den dahinterliegenden Bauten B2 und A4. Die Durchgrünung wirkt vermittelnd, die gestaffelte Höhe zwischen den Gebäuden ebenfalls.

Hauptstrasse Richtung Hausen

Abbildung 17: Baumstrukturen prägen den Übergang zur Umgebung

Die Baumpflanzungen entlang der Hauptstrasse strukturieren den Raum und schaffen einen Puffer zwischen der Bebauung und der angrenzenden Fläche.

Ortseingang Hausen Richtung Lupfig

Abbildung 18: Bäume entlang der Strasse als typisches Element von Hausen

Der Grünstreifen mit Bäumen bildet einen räumlichen Abschluss mit den Bauten im Baubereich A und schafft einen angenehmen Filter. Ein Fussweg verläuft innerhalb des Grünstreifens.

Der Grünraum Nord liegt zwischen bestehendem Siedlungsgebiet und Campus Reichhold und stösst direkt an die Strasse.

Arealeintritt an der Hauptstrasse

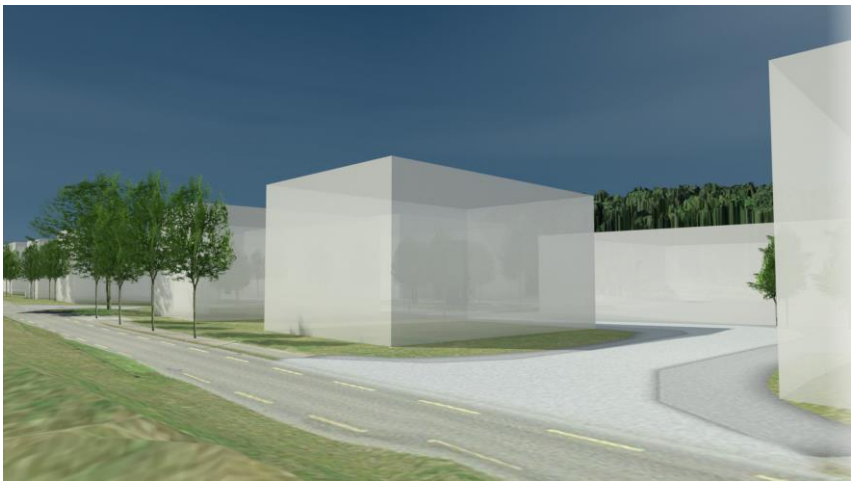


Abbildung 19: die nördliche Einfahrt ins Areal

Der Blick öffnet sich von der Hauptstrasse zum Campus hin. Hier wird die Gestaltung der Vorbereiche wichtig sein.

Innerer Strassenraum Reichholdareal

Abbildung 20: durchgrünte, lockere Stimmung im Areal

Der Strassenraum im neuen Areal erscheint grosszügig und luftig. Auch wenn die Umgebungsgestaltung der einzelnen Firmenareale erst in den jeweiligen Baugesuchen erfolgt, sichern die grünen Vorbereiche mit Baumpflanzungen und die an den Strassenraum anschliessenden «Inneren Freiräume» ein gut durchgrüntes Areal.

Süssbach

Abbildung 21: Baumstukturen begleiten den Süssbach - Blick vom Süden

Die Baumpflanzungen entlang des Süssbachs schaffen einen verträglichen, landschaftlich geprägten Anschluss des Areals zur Umgebung. Bäume und Sträucher begrenzen den Weg, prägen die Westseite des Areals und bilden den räumlich wirksamen Abschluss zum Süssbach. Sie gleichen die Terrainunterschiede zum bestehenden Weg auf und werden als ökologisch wertvolle Bereiche entwickelt.

Abbildung 22: Süssbach mit Blickrichtung Süden und Grünraum Nord

Blick von der Schnellstrasse

Abbildung 23: Baumstrukturen und Terrain - Blick nach Norden

Von der leicht erhöhten Schnellstrasse Richtung Brugg liegt der Campus Reichhold etwas abgesenkt. Die Hallen sind gut sichtbar, die Bäume am Süssbach dominieren jedoch den Eindruck des Areals. Der Raum wird gut aufgespannt.

3.3.3 Vergleich Baumasse BNO und Gestaltungsplan

Die BNO Lupfig scheidet für das Reichholdareal eine Baumassenziffer BMZ 7 aus, die aktuell rechtsgültige BNO Hausen eine Baumassenziffer BMZ 4. In der aktuell in Vorprüfung befindliche BNO-Revision von Hausen wird eine BMZ 7 für das Gebiet ausgewiesen.

Nutzungsmass auf dem Areal

Die Bestimmung der zulässigen Volumen im Gestaltungsplan erfolgte zweigleisig. Zum einen mittels 3D-Modell und einer ortsbaulichen Argumentation. Zum anderen wurden die im Gestaltungsplan zulässigen Volumen mit den zonenkonformen Nutzungen abgestimmt. Daraus ergibt sich ein dynamisches Dichtemodell, welches präzise auf die spezifischen Anforderungen reagiert.

In den Baubereichen A1, A2, A3 und B1 bestimmt die Grundordnung das zulässige Nutzungsmass.

Im Baubereich A1 gilt die BNO Hausen mit einem Bonus von 5%, maximal sind 17'000 m^3 zulässig
Im Baubereich A2 gilt die BNO Hausen mit einem Bonus von 5%.
Im Baubereich A3 gilt die BNO Lupfig mit einem Bonus von 5%.
Im Baubereich B1 gilt die BNO Hausen mit einem Bonus von 10%.

Der Baubereich A1 liegt an einer wichtigen ortsbaulichen Stelle, am Übergang zum Siedlungsgebiet von Hausen. Eine BMZ von 7 ist dort nicht angebracht. Daher wird zusätzlich das maximal zulässige Volumen für Baubereich A1 definiert (17'000 m^3, BMZ 6.2).

Für die Baubereiche A4 und B2 werden die zulässigen Volumen in den SNV abschliessend definiert.

Im Baubereich A4 sind 32'500 m^3 zulässig (BMZ 8.7)
Im Baubereich B2 sind 360'000 m^3 zulässig (BMZ 11.9)

Die Festlegungen berufen sich einerseits auf die Volumenstudie und ortsbaulichen Anforderungen (A4 als Eckpunkt Hauserstrasse/Hauptstrasse und Schnittstelle zu den grossmasstäblichen Volumen in B2). Andrerseits entsprechen sie auch dem Willen der Gemeinde Lupfig, den Anforderungen an den Entwicklungsschwerpunkt «ESP Eigenamt» entsprechend mit dem Baubereich B2 Grossnutzern auf dem Areal frühzeitig und rechtsverbindlich Entwicklungsflächen bereitzustellen.

Bestimmung anrechenbare Grundstücksfläche

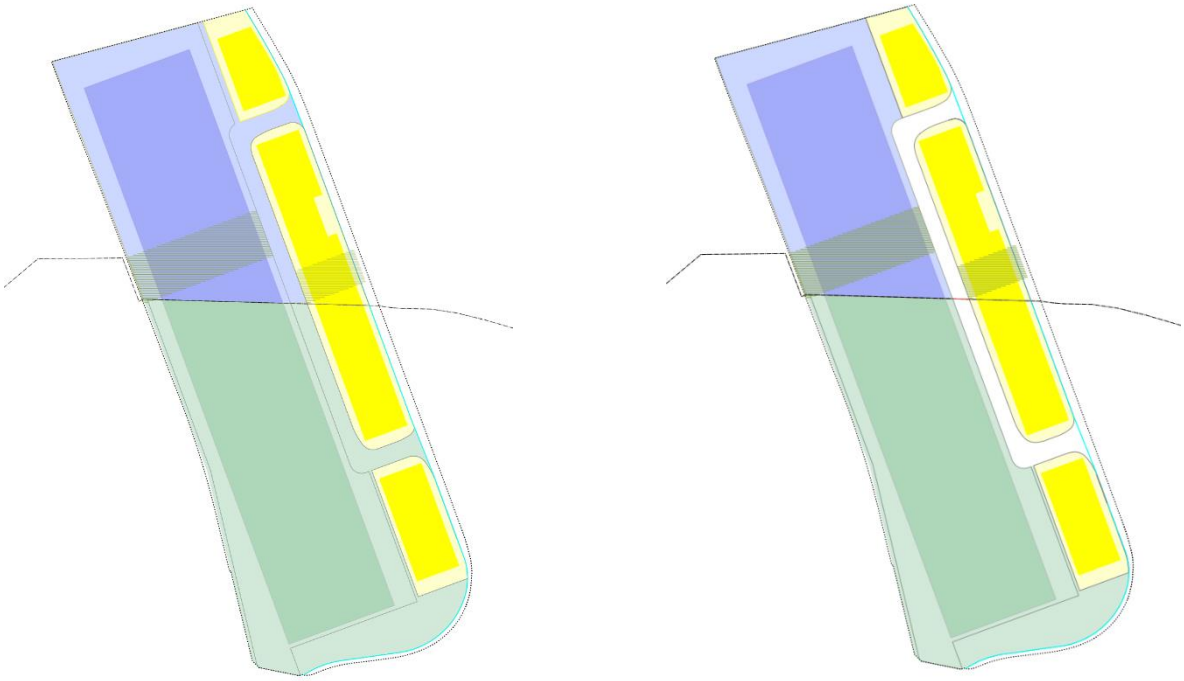
Für die Berechnung der zulässigen Volumen von A1, A2, A3 und B1 wird auf die anrechenbare Grundstücksfläche abgestellt. Da bei der Entwicklung des Campus Reichhold ein hoher Anteil der Landflächen an die öffentliche Hand (Grünflächen, Strasse im Areal, Hauptstrasse/Hauserstrasse) übergeht, ist die zulässige Grundstücksfläche nach Neuparzellierung im Vergleich zur ursprünglich eingezonten Gesamtfläche für die Grundeigentümer reduziert. Diesem Umstand wird durch eine Gewährung von Boni auf die zulässige BMZ gemäss BNO Rechnung getragen.

Bei dem Baubereich B1 wird ein Bonus von 10% auf die BMZ gemäss Grundordnung gewährt. Für B1 (und auch B2) kann die Summe der Flächen des jeweiligen Baubereichs, der angrenzenden Betriebsflächen, der Vorbereiche und Umgebungsbereiche (Anteil Grünraum, Freiraum Süssbach, innerer Freiraum) zur aGSF angerechnet werden. Die Verkehrsfläche des Strassenraums im Areal gilt jedoch als Groberschliessung und ist daher nicht mehr anrechenbar, wenn man die aGSF erst beim Baugesuch gemäss BNO ermittelt. (vgl. Abb. 24). Die um 10% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung entspricht näherungsweise dem zulässigen Nutzungsvolumen gemäss BNO, wenn die Groberschliessung (4'212 m^2) zur aGSF dazugerechnet werden könnte. (Aktuell ist die gesamte Fläche eingezont.)

Bei den Baubereichen A1, A2 und A3 wird ein Bonus von 5% zur BMZ gemäss Grundordnung gewährt. Dieser Bonus gleicht den Baulandverlust aus, welcher entsteht, weil für die Verbreiterung, für die Abbiegespuren und Trottoirs entlang der Hauptstrasse / Hauserstrasse grössere Flächen der privaten Grundeigentümer benötigt werden.

aGSF aktuell (Stand Mai 2022)
aGSF eingezonte Fläche gesamt
B1 BMZ gemäss BNO
BMZ 4 (88'704 m^2) / BMZ 7 (153'076m^2)

aGSF nach Erstellung Strasse (Nutzung gem. BNO)
aGFS exklusive Groberschliessung (minus 4'212 m^2)
B1 BMZ gemäss BNO + 10%
BMZ 4.4 (88'462 m^2) / BMZ 7.7 (154'809m^2)



Legende

aGSF Baubereich B1
aGSF Baubereich B2
aGSF Baubereiche A

Abbildung 24: Vergleich Schemata Zuweisung Flächen für anrechenbare Grundstücksfläche

Gestaltungsplan und Grundordnung

In der Gesamttabelle ist ersichtlich, dass durch die dynamische Regelung der Nutzungsdichte keine Aushöhlung der rechtsgültigen Grundordnung erfolgt und sich die Verdichtung im vertretbaren Rahmen befindet.

Im Gestaltungsplan läge die BMZ auf Hausener Gemeindegebiet gemäss BNOalt Hausen bei einer BMZ von 4.3 statt 4. Die zulässige BMZ im Gestaltungsplan bei einer Anwendung gemäss BNOEntwurf Hausen läge bei einer BMZ 7.5. Die Dichte in Lupfig wird stärker erhöht: mit dem Gestaltungsplan ist auf Lupfiger Gemeindegebiet insgesamt betrachtet eine BMZ von 11.1 möglich, gegenüber dem Grundmass von 7.

Variantenvergleich

Die folgende Tabelle stellt verschiedene Varianten gegenüber:

- Spalte A: Nutzungsmass Gestaltungsplan ohne Änderung der BNO Hausen (BNOalt Hausen)
  Spalte B: Nutzungsmass gemäss BNO 2021 (BNO Lupfig und BNOalt Hausen)
  Spalte C: Nutzungsmass Gestaltungsplan nach voraussichtlicher Änderung der BNO Hausen (gem. BNO Lupfig und BNOEntwurf Hausen)
  Spalte D: Nutzungsmass BNO nach voraussichtlicher Änderung der BNO Hausen (gem. BNO Lupfig und BNOEntwurf Hausen)

		Spalte A **GP** gem. BNO Lupfig und BNOalt Hausen (2021)		**Spalte B** **BNO 2021** BNO Lupfig und BNOalt Hausen (2021)		**Spalte C** **GP** GP gem. BNO Lupfig und BNOEntwurf Hausen		**Spalte D** **BNO** Gem. BNO Lupfig und BNOEntwurf Hausen	
GP Baubereich	**aGSF m²**	**Volumen**	BMZ	Volumen	BMZ	Volumen kno	BMZ kno	Volumen	BMZ
A1	2’730	11’466	4.2*	10’920	4.0	17’000***	6.2	19’110	7.0
A2	5’406	22’705	4.2*	21’624	4.0	39’734	7.35*	37’842	7.0
A3	4’244	31’193	7.35*	29’708	7.0	31’193	7.35*	29’708	7.0
A4	3’738	32’500	8.7	26’166	7.0	32’500	8.7	26’166	7.0
B1	20’105	88’462	4.4**	80’420	4.0	154’809	7.7**	140’735	7.0
B2	30’227	360’000	11.9	211’589	7.0	360’000	11.9	211’589	7.0
Hausen A1, A2, B1	28’241	122’633	4.3	112’964	4.0	211’543	7.5	197’687	7.0
Lupfig A3, A4, B2	38’209	423’693	11.1	267’463	7.0	423’693	11.1	267’463	7.0
gesamt	**66’450**	**546’327**	**8.2**	**380’427**	**5.7**	**635’236**	**9.6**	**465’150**	**7.0**

Tabelle 2: dynamische Regelung im GP - Gegenüberstellung Nutzungsmass GP und Grundordnung

* 5% Bonus auf BMZ gem. BNO, vgl. Kap. 3.3.3
** 10% Bonus auf BMZ gem. BNO, vgl. Kap. 3.3.3
*** für A1 wird ein zulässiges Maximalvolumen definiert

die unterstrichenen Werte sind jeweils definiert in den SNV

Anmerkung zur aGSF: Die leichten Veränderungen in der aGSF (anrechenbaren Grundstücksfläche) gegenüber dem Stand abschliessende Vorprüfung (09.03.2022) ergeben sich aus der leicht geänderten Geometrie der Strassenlinie (Erschliessungsprojekt Stand März 2022) und der Nichtberücksichtigung der Flächen für Groberschliessung.

3.4 Verkehrskonzept

Innere Erschliessung

Der Strassenraum des Campus Reichhold dient als innere Erschliessung des Areals. Mit einer Fahrbahnbreite von 7 m, einem beidseitigen 2 m breiten Trottoir und einem den Gebäuden vorgelagerten 5 m breiten, begrünten Vorbereich ist der Strassenraum grosszügig bemessen. Er soll auch als attraktiver, öffentlicher Raum dem Areal eine Adresse geben. (vgl. Erschliessungskonzept)

Die Strasse wird als öffentliche Strasse klassiert, da sie mit der geplanten Bushaltestelle von übergeordneter Bedeutung für die Gemeinden ist. Zudem liegen die Ver- und Entsorgungsstränge unterhalb der Strasse.

Das Erschliessungskonzept sieht zudem ein Temporegime für die innere Erschliessung vor (30 km/h), sowie eine Verschiebung des Innerortsbereichs von Hausen in den Bereich des Anschluss Süd. (vgl. Erschliessungskonzept)

öffentliche Bushaltestelle

Der Gestaltungsplan sieht eine neue Bushaltestelle für eine attraktive ÖV-Erschliessung des Areals vor. Damit kann auf dem gesamten Areal eine einheitliche Erschliessungsgüteklasse C erreicht werden. Aus Gründen der Adressierung, Belebung des Areals und der Verkehrssicherheit wird die Bushaltestelle für beide Richtungen im Areal verortet. (vgl. Erschliessungskonzept und Raumplanungsbericht, Kap. 5.3)

Anschlüsse an das Strassennetz

Es gibt zwei Anschlüsse auf die Hauptstrasse für den motorisierten Verkehr (Anschluss Nord. Anschluss Süd), sowie eine mögliche LKW-Wegfahrt im Süden des Areals, welche der Nutzung des Baubereichs B2 vorbehalten ist. Mit Lichtsignalanlagen wird das Betriebskonzept optimiert. (vgl. Erschliessungskonzept und Raumplanungsbericht, Kap. 5.5)

Wege für Fuss- und Veloverkehr

Auf dem Areal werden drei Querverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr in Ost-West-Richtung angeboten. Sie verbinden das Reichholdareal mit der Umgebung und dem bestehenden Wegenetz. Ausserhalb des Perimeters direkt anschliessend an das Areal verläuft die übergeordnete Wegverbindung zwischen Hausen und Lupfig am Süssbach. Entlang

der Hauptstrasse / Hauserstrasse werden durchgehende, grosszügige Velostreifen angeboten. (vgl. Erschliessungskonzept)

Parkfelder

Im Areal sind mehrgeschossige Sammelparkanlagen und Tiefgaragen möglich. Zudem ist im gesamten Areal eine oberirdische Parkierung innerhalb der Baubereiche bzw. auf den Betriebs- und Erschliessungsflächen gemäss den kantonalen Vorschriften zulässig.

Im südlichen Bereich des Areals wird die bestehende Betonplatte der ehemaligen Reichhold-Chemie belassen (vgl. Kapitel Entwässerung 5.16). Eine unterirdische Parkierung ist daher nicht möglich. Im Baubereich B2 kann daher auch auf den Dachflächen parkiert werden.

Mobilitätskonzept

Im Masterplan wird festgehalten, dass 4'000 Fahrten pro Werktag den Rahmen für das Reichholdareal bilden. In den 4000 Fahrten ist der motorisierte Individualverkehr (MIV) und Lastwagenverkehr gemeint, nicht aber der öffentliche Verkehr.

Diese Vorgabe wird für den Gestaltungplan, basierend auf dem Kapazitätsnachweis 2020 und den neusten Erkenntnissen seitens Kantons zur Entwicklung des übergeordneten Strassennetzes, deutlich reduziert, wobei nicht mehr die Tageswerte, sondern die Spitzenstundenwerte massgebend sind.

Im GP werden die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept definiert, welches im Rahmen des Baugesuchs zu erarbeiten ist. Darin sind Massnahmen verbindlich aufzuzeigen, um die Ziele Verkehrssicherheit, Förderung von Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr sowie optimale Erschliessung für den gewerblichen Verkehr zu erreichen. (vgl. Raumplanungsbericht, Kap. 5.6)

3.5 Etappierung

Die Realisierung der Bauprojekte auf dem Areal kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung kann einzeln erteilt werden.

Neue Nutzungen sind ab dem inneren Strassenraum zu erschliessen und nicht mehr ab der Hauptstrasse/Hauserstrasse.

Die übergeordneten Freiräume sind adressbildend für das Areal, sie dienen der Einbindung in die Umgebung und sichern die ökologischen Funktionen im Raum. Sie werden möglichst frühzeitig realisiert.

Die übergeordneten Freiräume Grünraum Süd und der Grünstreifen mit Bäumen entlang der Hauptstrasse/Hauptstrasse werden zu Beginn, d.h. im Rahmen der Realisierung der übergeordneten Erschliessung bzw. spätestens mit der ersten Bauetappe, erstellt. Der Abschnitt im Bereich A1 wird aufgrund der Platzverhältnisse in modifizierter Form erstellt (durchgehender Baumgraben statt Grünstreifen) und erfolgt mit der ersten Bauetappe im A1. Die Baumpflanzungen im Grünstreifen in den Bereichen A3 und A4 werden aufgrund der Nähe zu den Bauten (bzw. den Baugruben und den damit verbundenen Rahmenbedingungen) voraussichtlich in der jeweiligen Bauetappe erfolgen.

Freiflächen, die in direkter Abhängigkeit zur angrenzenden Nutzung (Terrainanschluss, Nutzung der Betriebsflächen) stehen, werden zeitgleich mit der Bauetappe des angrenzenden Baubereichs umgesetzt (Freiraum am Süssbach Teil Nord bzw. Teil Süd, Grünraum Nord, innerer Freiraum Teil Ost bzw. Teil West sowie die jeweiligen Vorbereiche der einzelnen Bauten)

Die Bestimmung der genauen Geometrien von Weg und Grünstreifen an der Hauptstrasse/Hauserstrasse erfolgt mit dem Auflageprojekt Arealerschliessung.

Die Lage der Bushaltestelle richtet sich auch nach der Lage der Wegverbindungen im inneren Freiraum. Wird die Bushaltestelle am Anfang realisiert, ist der Spielraum für die Anordnung des inneren Freiraums bzw. der Wegverbindung Mitte eingeschränkt. Es soll daher auch möglich sein, die Bushaltestelle zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren oder als Provisorium einzurichten.

Die Etappierung wird in den Sondernutzungsvorschriften im Einzelnen aufgezeigt.

Im Anhang werden die einzelnen Etappierungsschritte jeweils genannt und in einer schematischen Darstellung aufgezeigt.

3.6 Beurteilung des besseren Ergebnisses

Gemäss §21 BauG (Stand 1. Mai 2017) können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis liegt bei der vorliegenden Planung in folgenden Punkten:

- Die einordnende Verteilung des Bauvolumens mit den einzelnen Baubereichen, nämlich
  - die vier repräsentativen Baubereiche entlang der Hauptstrasse/Hauserstrasse, welche eine konstante Höhe des Dachabschlusses ermöglichen und eine angepasste Bauhöhe entlang der Hauptstrasse sichern,
  - die zwei Baubereiche für grossflächige gewerbliche Nutzung und einer Höhe, welche gegen Hausen die Höhe der angrenzenden Zone übernimmt und gegen Lupfig im Sinn der dortigen Gewerbebauten auch höhere Bauten zulässt,
- Die Qualität drei linearen Räume der Bewegung Nord-Süd
  - Strassenraum Hauserstrasse / Hauptstrasse mit Baumgruppen, welche die Baumreihen im Dorf aufnehmen und vom Landschaftsraum zum Areal vermitteln,
  - Innerer Strassenraum mit attraktivem Freiraumbezug,
  - Freiraum am Süssbach mit einer Verbreiterung des Raums um das Ufer und Baumgruppen
- Attraktive flächige Räume des Aufenthalts und der Vernetzung Ost-West
  - Grünraum Nord als offener Übergang des Dorfes zum Gewerbe, ein Aufenthaltsraum auch für das Dorf
  - innerer Freiraum als eine Art Industrial-Park, ein Aufenthaltsraum vor allem für Angestellte im Areal
  - Grünraum Süd als Visitenkarte für das Areal und für Hausen und auch als Trittstein für Tiere,
- Eine gezielte Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Landschaft,
- Erhöhte gestalterische Vorgaben für das Areal,
- Ein Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr, welches eine kontrollierte und attraktive Erschliessung sichert,

- Ein Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr, welches eine intensive Vernetzung für diese Verkehrsarten im Areal und nach Aussen sichert
- Sicherung der Verkehrsflüsse aufgrund des geforderten Mobilitätskonzepts,
- Höhere Anforderungen an die Energie,
- Eine geordnete Etappierung,
- Eine qualifizierte Qualitätssicherung.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Raumplanungsgesetz

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

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.

Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

In der Gemeinde Lupfig liegt der Regionalflugplatz Birrfeld, der auf den Sport- und Schulungsbetrieb ausgerichtet ist. Der Flugplatz Birrfeld ist eine Anlage von regionaler Bedeutung. Gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) liegt der Campus Reichhold im Gebiet mit Hindernisbegrenzung und der südliche Teil im Gebiet mit Lärmbelastung (vgl. Abbildung unten).

Um die An- und Abflugskorridore des Flugplatzes freizuhalten, ist auf dem Areal eine Höhenbeschränkung zu berücksichtigen.

Der GP-Perimeter liegt gemäss «Sicherheitszonenplan» im Bereich der massgebliche Hindernisbegrenzungsfläche Horizontalfläche 440 m.ü.M. und konische Fläche 440-475 m.ü.M.. Da der höchste Terrainpunkt auf dem Areal jedoch bei ca. 386.80 m.ü.M. liegt, ist diese Höhenbegrenzung für die vorliegende Planung nicht relevant.

Auch die erlaubte Lärmbelastung für das Areal durch den Flugverkehr hat keine Auswirkung auf die Planung.

Legende

Gebiet mit Hindernisbegrenzung

Gebiet mit Lärmbelastung (PW ES II)

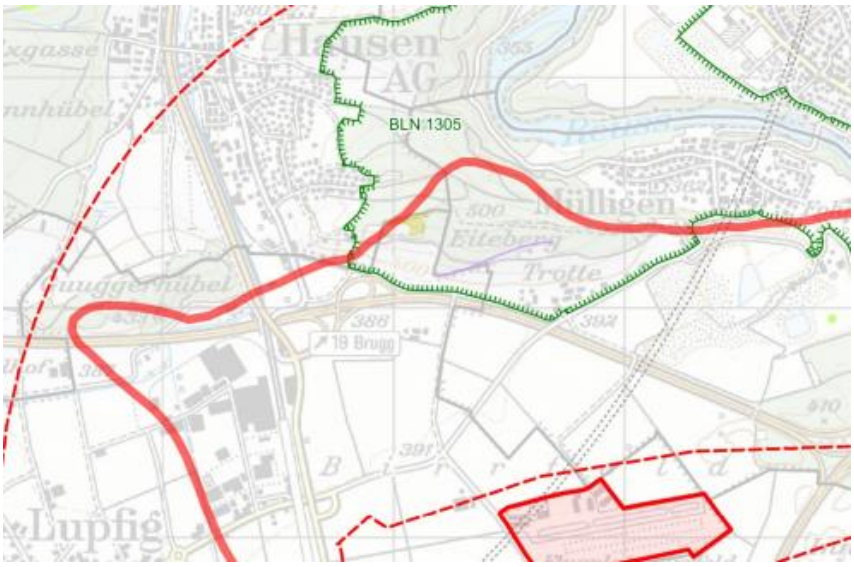


Abbildung 25.: Lärmbelastung und Hindernisbegrenzung gemäss SIL (Quelle: ARE)

Weitere Sachpläne

In den weiteren Sachplänen sind keine Vorhaben bezeichnet, die Einfluss auf den Gestaltungsplan Campus Reichhold haben.

4.1.3 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 nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

Die Konzepte des Bundes enthalten keine Anweisungen, die das Areal betreffen.

4.1.4 Bundesinventare

Besonders wertvolle Objekte von nationaler Bedeutung sind in den Bundesinventaren verzeichnet, deren rechtliche Grundlage das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darstellt. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen sind die 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 Gestaltungsplanareal betreffen.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) sind die wertvollsten Landschaften der Schweiz aufgeführt. Dabei will das Inventar die landschaftliche Vielfalt der Schweiz erhalten und dafür sorgen, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Die grosse, räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz wird dokumentiert und illustriert.

Die Gemeinde Hausen liegt im BLN-Gebiet «Reusslandschaft» (Nr. 1305), die im Bundesinventar als eine der vielfältigsten zusammenhängenden und naturnahen Flusslandschaften des Schweizer Mittellandes beschrieben wird. Sowohl im rechtsgültigen als auch im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Flächen, welche im BLN-Gebiet liegen, als Grundzone Naturschutzzone im Wald und als überlagerte Landschaftsschutzzone grundeigentümerverbindlich eingetragen. Die Schutzziele werden somit im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt.

Im Gestaltungsplan wird der Übergang vom Areal zur Landschaft mit allseitigen Grünräumen aufgenommen (vgl. Konzept in Kap. 3).

Legende

BLN-Gebiet

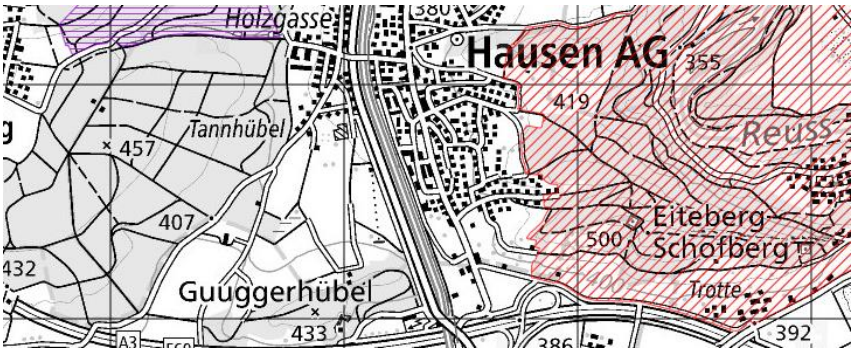


Abbildung 26.: BLN-Gebiet "Reusslandschaft" (Quelle: BAFU)

4.2 Kanton Aargau

Nachfolgend werden die wichtigsten gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen aufgezählt:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)
- Bauverordnung (BauV)
- Kantonaler Richtplan inkl. Raumkonzept

4.2.1 BauG, BauV

Aufgrund der geänderten bundesrechtlichen Anforderungen und Ziele der Raumplanung überarbeitete der Kanton Aargau das kantonale Gesetz über die Raumentwicklung 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 Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Dabei bildet das Raumkonzept einen integralen Bestandteil des Kantonalen Richtplans.

Gemäss Raumkonzept liegt die Gemeinde Hausen innerhalb der Gebietskategorie «urbane Entwicklungsräume», in welcher die Standorte für urbanes Wohnen und vielfältige Arbeitsplätze für den umliegenden ländlichen Raum vorgesehen sind. Ein Grossteil des kantonalen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden. Die urbanen Entwicklungsräume sollen ausserdem städtebaulich aufgewertet und vom Verkehr entlastet werden.

Lupfig ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse. Diese Gemeinden sollen eher weniger wachsen als bisher, aus diesem Grund kommt der Siedlungsentwicklung nach innen grosse Bedeutung zu. Die lokal-gewerbliche Entwicklung soll an zentralen, vor allem mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbaren Standorten erfolgen.

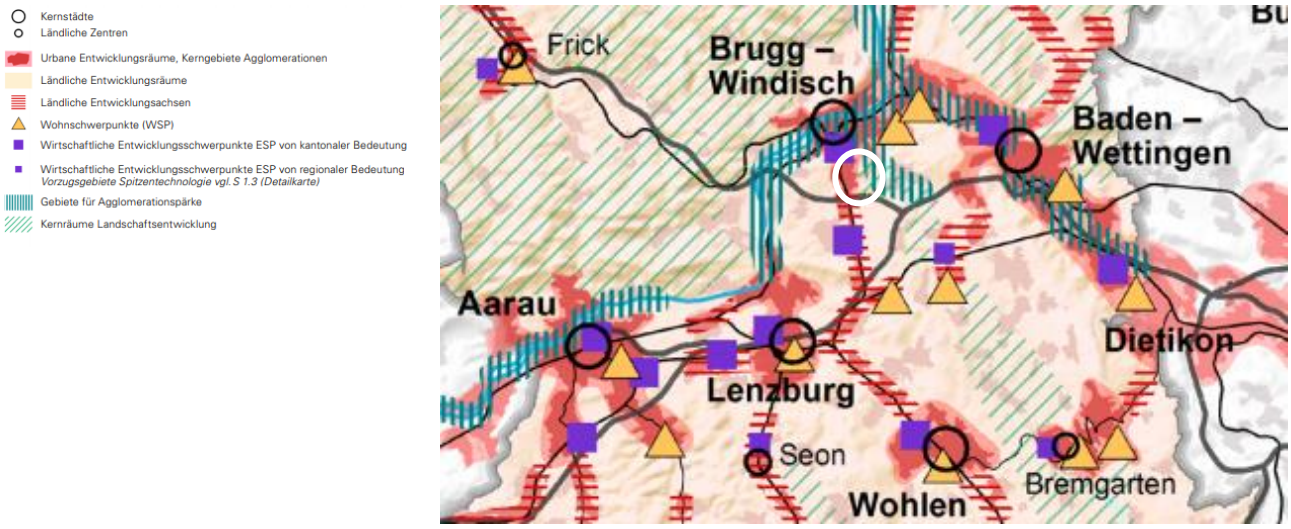


Abbildung 27.: Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau)

Der Campus Reichhold ist eine wichtige Teilfläche des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts von kantonaler Bedeutung, dem «». Die ESP sind gemäss Raumkonzept Aargau: «Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.»

Das Gestaltungsplanareal liegt ausserdem im Vorzugsgebiet Spitzentechnologie (Cleantech-, Hightech-Regionen). Zielvorgaben für diese Gebiete sind die Steigerung der Wertschöpfung und Innovationsfähigkeit, die gute Erreichbarkeit und eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen.

Abbildung 28.: Vorzugsgebiete Spitzentechnologie, Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kt. AG)

Kantonaler Richtplan

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

Das Gestaltungsplangebiet liegt in einem kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung.

Östlich des Perimeters befindet sich ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung und westlich ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald. Der nördliche Teil des Campus Reichhold auf Hausener Gemeindegebiet ist aktuell noch unbebaut. Die Landwirtschaftsfläche wirkt bislang als klare Siedlungsbegrenzung und dient als Verbindungsachse und Wildtierkorridor zwischen Eiteberg und Tannhübel.

Legende

Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung

Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald

Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung

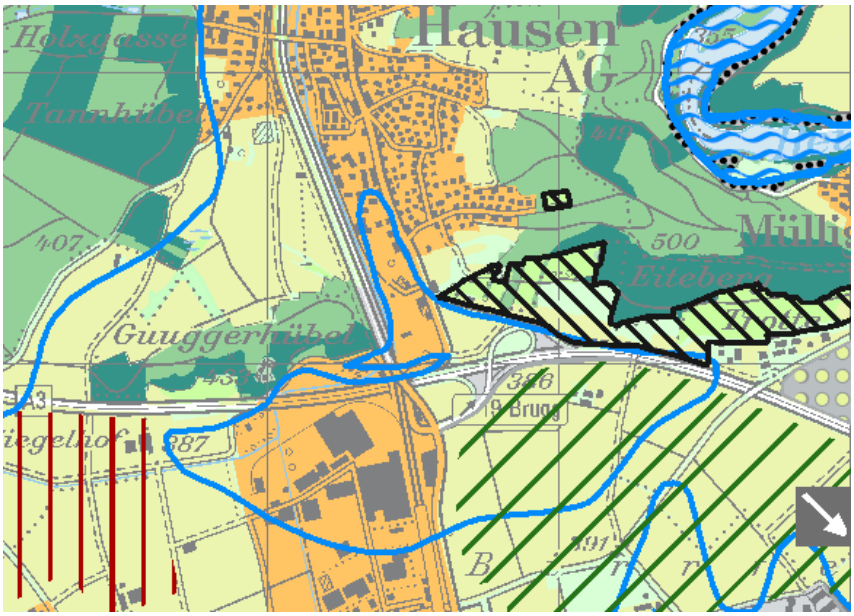


Abbildung 29.: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: Kanton Aargau)

4.2.3 Agglomerationsprogramm Aargau-Ost

Die Agglomerationsprogramme werden in Zusammenarbeit der betroffenen Gemeinden, Kantone und dem Bund erstellt und dienen der Koordination zwischen Siedlungsentwicklung, Verkehr und Umwelt. Ziel davon ist es, Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, die das Verkehrsaufkommen möglichst geringhalten und eine effiziente Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ermöglichen.

4.2.4 Denkmalschutz

Im Gestaltungsplanperimeter sind keine kantonalen Denkmalschutzobjekte erfasst.

4.3 Region Brugg Regio

4.3.1 Das Regionalentwicklungskonzept (REK)

Das Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Brugg dient als Grundlage für die künftigen Raum- und Mobilitätsplanungen der Gemeinden. Es wurde im Juni 2015 von der Region beschlossen. Darin werden aktuelle Fragestellungen in den Bereichen Raumentwicklung (Siedlung, Landschaft, Mobilität) sowie Wirtschaft, Bildung, Forschung, Kultur, Freizeit und Tourismus aufgegriffen. Viele Aufgaben aus diesen Themenbereichen lassen sich nur über Gemeindegrenzen hinweg sinnvoll lösen. Die gemeinsame Prioritätensetzung und Koordination dieser Aufgaben erfolgen im REK.

Räume und Entwicklungspotential

Hausen und Lupfig gehören zum Regionszentrum und übernehmen damit wichtige regionale und teilweise kantonale Funktionen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur.

Abbildung 30:: Entwicklungspotential, Quelle: REK Brugg Regio

Siedlung

Ein Grossteil (70%) des angenommenen Bevölkerungswachstums in der Region Brugg soll im Regionszentrum aufgenommen werden. Die Arbeitsschwerpunkte werden an den bestgeeigneten, sehr gut erschlossenen Standorten konzentriert. Erschliessungs- und umweltrelevante Belange sollen so früh wie möglich koordiniert werden. Das wird im REK als mögliches Umstrukturierungsgebiet von regionaler Bedeutung genannt.

Mobilität

In der Region Brugg wird eine nachhaltige Verkehrsentwicklung angestrebt, der öffentliche Verkehr soll ausgebaut und der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden.

Stellungnahme Brugg Regio

Eine Stellungnahme von Brugg Regio erfolgt in der Regel bei Gesamtrevisionen sowie bei weiteren Planungen mit regionalen Auswirkungen. In Abklärung mit Brugg Regio wird keine Stellungnahme zum Gestaltungsplan gemeindeübergreifenden Campus Reichhold eingeholt.

4.4 Kommunale Planung allgemein

Nutzungsplanrevisionen und IVHB

Mit den bevorstehenden Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung in den Gemeinden Hausen und Lupfig wird auch die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt.

Der Gestaltungsplan Campus Reichhold wird voraussichtlich noch im Rahmen der aktuell gültigen Nutzungsplanungen beschlossen. Künftige inhaltliche und rechtliche Veränderungen (räumliches Leitbild, Zonierungskonzept, IVHB) finden Eingang in die Planung und werden berücksichtigt.

4.5 Gemeinde Hausen

4.5.1 Räumliche Entwicklungsleitbild

Das «Räumliche Entwicklungsleitbild» wurde im März 2019 verabschiedet. Für das Areal Campus Reichhold werden hier grüne Querverbindungen, eine Baumreihe an der Hauptstrasse und die Erschliessung des Gebietes mit Wegen für den Fuss- und Veloverkehr als Ziele definiert

Abbildung 31: AusschnittThemen "Landschaft" und "Erschliessung" (Quelle: Räumliches Entwicklungsleitbild, März 2019)

4.5.2 Rechtsgültiger Bauzonenplan

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Hausen aus dem Jahr 2010 ist das Planungsgebiet der Arbeitszone A zugewiesen. Nördlich grenzt die gemischte Wohn- und Arbeitszone WA3 sowie die reine Wohnzone W3 an, östlich die Wohn- und Arbeitszone WA2.

Das gesamte Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, spezifische Zielsetzungen werden in der Bau- und Nutzungsordnung definiert. Südlich ist die Gemeindegrenze zu Lupfig, wo das Campus Reichhold der Industriezone zugewiesen ist.

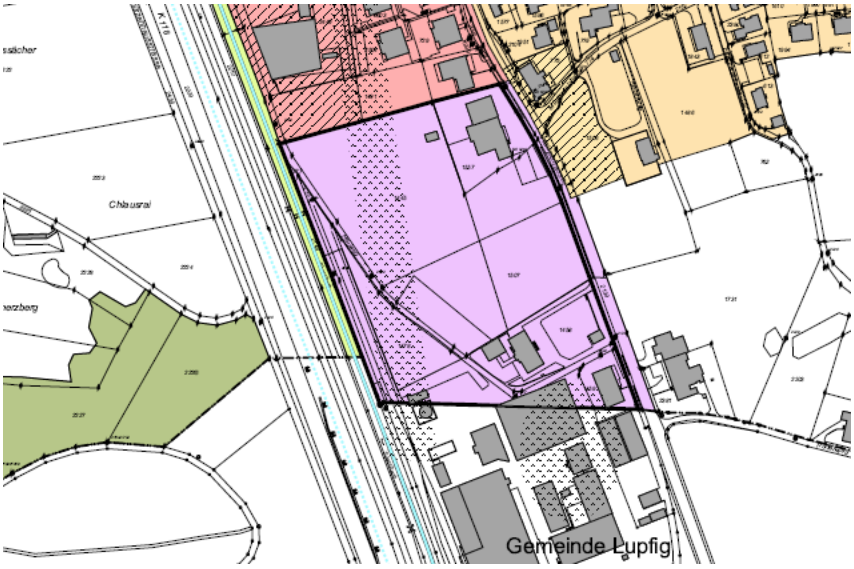


Abbildung 32.: Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan Hausen (Quelle: Gmd. Hausen)

4.5.3 Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hausen aus dem Jahr 2010 sind die Bestimmungen für Bau- und Planungsvorhaben geregelt. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind folgende Vorgaben relevant:

§ 4 Gestaltungsplanpflicht

[1] Die im Bauzonenplan schwarz bandierte Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

[2] Der Gestaltungsplan für die Arbeitszone Süd / ehemaliges RCI-Areal bezweckt:

- Gesamtkoordination der Arealplanung über die Gemeindegrenze hinweg

Erfüllt. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt.

- Koordinierte Erschliessungslösung für das Gesamtareal inkl. öffentlicher Verkehr, Rad- und Fusswege inkl. Mobilitätskonzept (Bewirtschaftung Parkplätze, Mitfinanzierung ÖV usw.)

Erfüllt, soweit es im Planungsrahmen sinnvoll ist. Art. 29 im GP definiert, dass das Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmassnahmen durch die Grundeigentümerschaft unter Beizug der zukünftigen Nutzenden des Areals und der kantonalen Anlaufstelle Mobilitätsmanagement zu erarbeiten ist. Beim ersten Baugesuch im Gestaltungsplan ist das Mobilitätskonzept über das gesamte Areal einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch hat die betroffene Bauherrschaft das Mobilitätskonzept zu aktualisieren. Eine koordinierte Erschliessungslösung ohne Kenntnis der zukünftigen Nutzer bereits im Rahmen des GPs erscheint dagegen nicht durchführbar.

- Sichern einer haushälterischen Nutzung des Bodens unter Ausnützung von mindestens 80% des Potentials gemäss § 5 BNO (BZ)

Erfüllt, beziehungsweise wird im Baubewilligungsverfahren gesichert. In den SNV wird keine Mindestnutzung vorgeschrieben. Gemäss Art. 4 SNV gelten die Vorschriften der BNO, soweit die SNV nichts Abweichendes bestimmen. Entsprechend wird im Baubewilligungsverfahren direkt gestützt auf die BNO die vorgesehene Mindestdichte verlangt werden können und müssen.

- Auf die Kapazität des Verkehrsnetzes abgestimmte Nutzungsvorschriften

Die Fahrtenzahl wird in Abstimmung mit dem Kanton beschränkt. Das Mobilitätskonzept wird auf diese Fahrtenanzahl ausgelegt. (siehe dazu Art. 29 Abs. 1 und Abs. 5).

- Festlegen Gesamtzahl Parkplätze oder Fahrten inkl. Regelung der internen Zuteilung von Teilkontingenten

Erfüllt, soweit es im Planungsrahmen sinnvoll ist. Die Fahrtenzahl wird auf 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde pro Wochentag beschränkt (siehe

dazu Art. 29 Abs. 1 und Abs. 5). Im Mobilitätskonzept erfolgt die zweckmässige Zuteilung von Parkplatz-Teilkontingenten auf die Baubereiche.

- Ortsbaulich verträglicher Übergang zum nördlich angrenzenden Wohnquartier (abgestufte Gebäudehöhen/Abstände)

Erfüllt. Durch dem grosszügigen Grünraum Nord und eine zulässige Grundnutzung gemäss BNO (BMZ 4) ist ein verträglicher Übergang gesichert.

- Sichern einer angemessenen Durchgrünung/ökologischer Ausgleichsflächen

Erfüllt. Die Grünflächenziffer gemäss BNO Hausen ist erfüllt. Die ökologische Gestaltung der Aussenräume wird in den SNV festgelegt. Im Freiraumkonzept Campus Reichhold wird der Flächennachweis erbracht.

- Versorgungs- und Erholungseinrichtungen für das Personal

Erfüllt. In den SNV wird definiert, dass ab 200 Arbeitsplätzen der Betrieb für ein angemessenes gastronomisches Angebot für seine Mitarbeitenden sorgt.

§ 5 Bauzonen

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	Vollgeschosse	Nutzungsziffern	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone DK	2*	-	7.50 m*	12.00 m*	4.00 m*	-	III	§ 6/7
Wohnzone 3 W3	3	AZ: 0.70 GZ: 0.40	9.50 m	12.50 m	6.00 m	9.00 m	II	§ 8
Wohnzone 2 W2	2	AZ: 0.40 GZ: 0.40	7.50 m	9.50 m	4.00 m	--	II	§ 8
Wohn- und Arbeitszone 3 WA3	3	AZ: 0.70 GZ: 0.25	9.50 m	12.50 m	6.00 m	9.00 m	III	§ 9
Wohn- und Arbeitszone 2 WA2	2	AZ: 0.50 GZ: 0.25	7.50 m	9.50 m	4.00 m	--	III	§ 9
Arbeitszone A	-	BZ: 4.00 GZ: 0.25	16 m*	**	** / § 10 Abs. 2	-	III	§ 10
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA	-	-	**	**	**	-	III	§ 11

Nutzungsziffern: *AZ: Ausnützungsziffer, BZ: Baumassenziffer, GZ: Grünflächenziffer*

[2] Die mit * bezeichneten Masse sind Richtwerte. Es gilt § 7 Abs. 1.

[3] Die mit ** bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen Interessen im Einzelfall fest.

[4] In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

[5] In den Zonen DK, WA3 und WA2 dürfen zu mehr als 50% gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen. In diesem Fall erhöht sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe um 1.00 m.

[6] Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichung: Die festgelegte maximale Dachkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV) für A2 liegt bei 401.50 m.ü.M. (entspricht ca. 16.5m).

§ 10 Arbeitszone A

[1] Die Arbeitszone ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 200 m^2 sind nicht zulässig. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Anlagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

Abweichung: Die SNV schliesst alle Arten von Wohnungen aus.

[2] Der Gemeinderat legt die Abstände unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen beträgt der Abstand für Bauten bis 8.00 m Höhe minimal 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist das Mass um die halbe Mehrhöhe zu vergrössern.

Abweichung: Die Mindestabstände werden im GP definiert. Die Parzellengrenze im Norden ist nicht parallel zu den Baubereichen. In der nordöstlichen Ecke ist in einem kleinen Bereich ein Unterabstand erlaubt, statt 9.25 m gemäss BNO ist im GP ein minimaler Abstand von 7.6 m möglich.

[3] Die Anzahl der in der Arbeitszone realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann den reduzierten Bedarf aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs zusätzlich abmindern.

Im Erschliessungskonzept wird der reduzierte Bedarf gemäss § 43 BauV anhand der Richtwerte aus VSS Norm 640 281 über das Gesamtareal grob abgeschätzt. Im Baugesuchsverfahren ist der Parkplatzbedarf pro Bauvorhaben anhand der für die entsprechende Nutzung spezifischen Richtwerte zu ermitteln. Diese Angaben sind Bestandteil des Mobilitätskonzeptes.

4.5.4 Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung

Im Moment läuft in der Gemeinde Hausen die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, welche voraussichtlich Ende 2021 abschliessend vorgeprüft und die Mitwirkung durchgeführt sein wird. Aus heutiger

Sicht ist zudem das Ziel, dass die Unterlagen Ende 2021 öffentlich aufgelegt werden.

Der Entwurf der BNO vom 12.11.2020 wurde im November zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der BNO-Entwurf stellt neue Anforderungen an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (BNO-Entwurf § 6), an das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Reichholdareal» (BNO-Entwurf § 7) und die Arbeitszone A (BNO-Entwurf § 18).

Der Gestaltungsplan bezieht sich auf die rechtskräftige Nutzungsplanung; er berücksichtigt indes weitgehend die bereits bekannten Inhalte der neuen Nutzungsplanung, soweit sie aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens noch möglich sind und soweit die vertieften Konzepte nicht eine bessere Lösung zeigen.

BNO-Entwurf
§ 6 Gestaltungsplanpflicht

[1] Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

[2] Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, welches mittels eines Qualitätsverfahrens gemäss § 68 ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen.

Abweichung: Abs. 2: Nachdem das Konzept der Planung mit dem Masterplan bereits weit gehend festgelegt worden ist, verbleibt für ein Qualitätsverfahren kein Spielraum mehr. Die Qualitätssicherung erfolgt mit einem vertieften Bebauungskonzept, mit einem vertieften Freiraumkonzept sowie mit Art. 40 Qualitätserfüllung.

[3] Teilgestaltungspläne sind möglich, wenn beim ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu mindestens den Themen Erschliessung, Nutzung und Freiraum gemacht wird. Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall die in den Gestaltungsplan einzubeziehenden Flächen.

BNO-Entwurf § 7
Gestaltungsplanpflichtgebiet
Reichholdareal

[1] Für das Gestaltungsplangebiet «Reichholdareal» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
a) Gesamtkoordination der Arealplanung über die Gemeindegrenze hinweg,
b) Schaffen eines gestalterisch hochwertigen und identitätsstiftenden Arbeitsortes, im Besonderen auch des Ortseinganges,
c) Schaffen einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung mit Fokus auf dem Hightechbereich,
d) Anordnung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden vorzugsweise in der ersten Bautiefe und Bauten für andere Nutzungen in der zweiten Bautiefe ab Hauptstrasse,
e) Schaffen einer einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Hauptstrasse inkl. Bepflanzung einer Baumreihe,
f) Ortsbaulich verträglicher Übergang zum nördlich angrenzenden Wohnquartier (abgestufte Gebäudehöhen/Abstände),

g) Koordinierte Erschliessungslösung für das Gesamtareal inkl. Öffentlicher Verkehr, Rad- und Fusswege im Rahmen inkl. Mobilitätskonzept (Bewirtschaftung Parkplätze, Mitfinanzierung ÖV usw.)
h) Festlegen Gesamtzahl Parkplätze oder Fahrten inkl. Regelung der internen Zuteilung von Teilkontingenten im Rahmen eines Mobilitätskonzepts (inkl. Monitoring/Controlling),
i) Schaffen von maximal zwei Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstrasse,
j) Gewährleisten eines inneren Erschliessungsnetzes mit öffentlichem Charakter und der Förderung des Langsamverkehrs,
k) Sichern einer haushälterischen Nutzung des Bodens unter Ausnützung von mindestens 80% des Potentials gemäss § 11 BNO
l) Auf die Kapazität des Verkehrsnetzes abgestimmte Nutzungsvorschriften,
m) Sichern einer vielfältigen Frei- und Grünraumstruktur, die für einen breiten Teil der Bevölkerung zugänglich ist sowie deren qualitative und ökologische Gestaltung,
n) Sichern einer angemessenen Durchgrünung sowie genügend Flächen für den ökologischer Ausgleichsflächen,
o) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung
- des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum mittels Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand des Areals,
- des Übergangs zum Raum des Süssbaches.
p) Verbesserung der Vernetzung von Lebensräumen der Fauna und Flora,
q) Schaffen eines öffentlichen Fussweges entlang des Süssbaches und Anbindung an den bestehenden Süssbachweg über die Perimetergrenze hinaus.
r) Versorgungs- und Erholungseinrichtungen für das Personal.

Abweichung: Die Zielvorgabe e) wurde aufgrund einer vertieften Analyse im Freiraumkonzept leicht abgewandelt; um die Landschaft im und um das Gestaltungsplanareal besser in die umliegende Landschaft einzubinden, werden mehrere Baumgruppen parallel zur Strasse gepflanzt, welche die umliegende Landschaft aufnehmen - statt einer einheitlichen Baumreihe.

[2] Das Pflichtgestaltungsplangebiet «Reichholdareal» darf maximal in zwei Teilgestaltungspläne unterteilt werden. Teilgestaltungspläne sind möglich, wenn die Bestimmungen gemäss § 6 Abs. 3 eingehalten sind.

[3] Das Sauberwasser (Dachwasser) ist in den Vorflutkanal Scherzbach-Aare abzuleiten. Eine Versickerung ist nur möglich, wenn der Untergrund dies zulässt und wenn der Pumpbetrieb auf Parzelle 2449 damit nicht gestört wird. Das Regenwasser, welches direkt auf unversiegelte Flächen anfällt, darf oberflächlich versickert werden.

BNO-Entwurf § 18
Arbeitszone A

[1] Die Arbeitszone A ist für nicht und mässig störende Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer

Nettoladenfläche bis maximal 500 m² sind zulässig. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Anlagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

[2] Der Gemeinderat legt die Abstände unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen beträgt der Abstand für Bauten bis 8.00 m Höhe mindestens 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist das Mass um die halbe Mehrhöhe zu vergrössern.

[3] Die Anzahl der in der Arbeitszone realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann den reduzierten Bedarf aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs zusätzlich abmindern.

[4] Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und optisch gut zu gestalten.

Entwurf Zonenplan und Naturobjekt

Zudem sieht der Entwurf des Zonenplans den Schutz von Naturobjekten vor. Auf dem Areal befindet sich das Objekt F15. Das Naturinventar hat hier zwei Rosskastanien als schützenswerte Einzelbäume ausgewiesen. Gemäss BNO-Entwurf sind Naturobjekte zu schützen und dürfen nicht beseitigt werden.

Legende

geschütztes Naturobjekt

Abbildung 33: Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2. kant. Vorprüfung

4.6 Gemeinde Lupfig

4.6.1 Rechtsgültiger Bauzonenplan

Der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Lupfig wurde im Jahr 1998 genehmigt, 2001 und 2009 fanden Teilrevisionen statt.

Legende

Industriezone I

Gestaltungsplanpflicht

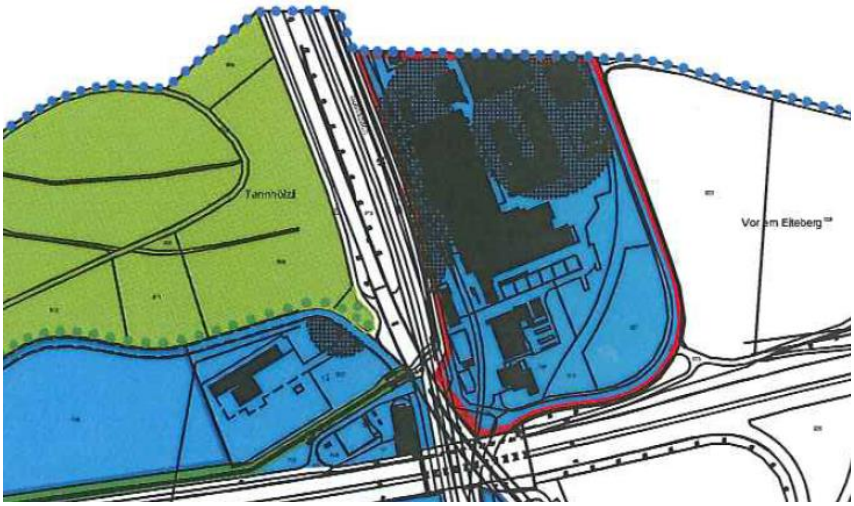


Abbildung 34.: Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan Lupfig (Quelle: Gmd. Lupfig)

Das Planungsgebiet ist der Industriezone I zugewiesen und im Süden und Westen umgeben von der Autobahn A3 bzw. dem Zubringer Hausen. Nördlich kommt die Gemeindegrenze zu Hausen. Das ehemalige RCI-Areal ist auch in Lupfig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der Bau- und Nutzungsordnung werden keine spezifischen Vorgaben dazu gemacht.

4.6.2 Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung

In der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lupfig aus dem Jahr 1996 / 1998 sind die Bestimmungen für Bau- und Planungsvorhaben geregelt. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind folgende Vorgaben relevant:

§ 4 Gestaltungsplanung

[2] In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen sind bauliche Veränderungen (Neu- und Umbauten) nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.

§ 6 Bauzonen

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Zentrumszone	Z rot	o	0.60	o	18.00 m	6.00 m	10.00 m	III	§ 7
Dorfkernzone	DK braun	2	0.70 x	7.50 m	12.50 m	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohnzone MF	MF orange	3	0.60	-	14.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohnzone W2	W2 gelb	2	0.40	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbezone	G hellviolett	-	1.00 [1]) 4.00 [2]) 0.15 [3])	-	15.00 m	5.00 m	-	III	§ 11
Industriezone	I dunkelviolett	-	1.00 [1]) 7.00 [2]) 0.15 [3])	-	30.00 m 23.00 m [4])	o	-	IV	§ 12
Zone für öffentl. B + A	OE grau	o	o	o	o	o		II	§ 13
Uferschutzzone	US grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 14

[1]) Ausnutzungsziffer für Büroflächen
[2]) Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV
[3]) Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV und § 22 BNO
[4]) westlich Bachtelekanal, östlich Bahnlinie und nördlich Scherzbach

[2] Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

[3] In allen Zonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 12 Industriezone

[1] Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Im Gebiet westlich der SBB sind Ladengeschäfte und Einkaufszentren nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m^2 nicht überschreitet.

Im Gebiet östlich der SBB sind Ladengeschäfte bis maximal 3000 m^2 Nettoladenfläche gestattet.

Auf dem Areal ist gesamthaft eine Verkaufsfläche von max. 3'000 m^2 zulässig.

[2] Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Abweichung: Der GP schliesst alle Arten von Wohnungen aus.

[3] Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

[4] Grünflächenziffer (GZ): Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen (ohne Anrechnung an die GZ).

Abweichung: Im GP wird geregelt, dass auf den Dachflächen technisch erforderliche Aufbauten, Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen), Dachterrassen zudem im Baubereich B2 eine bestimmte Anzahl Parkierungsfläche erlaubt sind. Alle restlichen Dachflächen, sind extensiv zu begrünen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

[5] Sofern die geologischen Voraussetzungen vorhanden sind, ist im Bereich der Bauparzelle der Abbau von Kies-Sand-Material erwünscht. Vorbehalten bleiben die Bedingungen des Baudepartementes.

[6] Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.

[7] Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Verkehrsmittels abhängig machen.

[8] Betreffend der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze vergl. § 40.

4.6.3 Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung

Gemäss Zusammenschlussvertrag der Gemeinden Lupfig und Scherz sind die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinden zusammenzuführen. Der Gestaltungsplan bezieht sich auf die rechtskräftige Nutzungsplanung von Lupfig; er berücksichtigt indes die bereits bekannten Inhalte der neuen Nutzungsplanung.

4.6.4 Ausscheidung Gewässerraum in Lupfig

Die rechtsverbindliche Umsetzung der Gewässerräume – d.h. die Ausscheidung des Gewässerraums – wird im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt. Ein Entwurf hierzu liegt noch nicht vor.

Nach Abklärung mit den zuständigen Planern ist in diesem Bereich mit einem regulären Gewässerabstand von 6.0 m zu rechnen. Im Gestaltungsplan ist der Bereich des 6-m-Streifens, welcher innerhalb des GP-Perimeters liegt, als Freihaltebereich ausgewiesen.

Eine sachgemässe Festsetzung des Gewässerraums erfolgt später im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung.

4.7 Übersicht der Abweichungen des Gestaltungsplans gegenüber den Grundnutzungen der Gemeinden

Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

4.7.1 Baumasse

- Neu: A1: Im Baubereich A1 gilt die um 5% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung, eine max. zulässiges Volumen wird definiert.
  Das bedeutet für A1: Mit rechtskräftiger BNO Hausen BMZ 4.2, mit revidierter BNO Hausen max. 6.2.
- Neu: A2 und A3 werden korrigiert: In den Baubereichen A2 und A3 gilt die um 5% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung.
  Das bedeutet für A2: Mit rechtskräftiger BNO Hausen BMZ 4.2, mit revidierter BNO Hausen voraussichtlich 7.35.
  Das bedeutet für A3: BMZ 7.35.
- A4: BMZ 8.7
  B1: gilt die um 10% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung Das bedeutet für B1: Mit rechtskräftiger BNO Hausen BMZ 4.4, mit revidierter BNO Hausen BMZ 7.7
- B2: BMZ 11.9

Mit dieser Regelung liegt die BMZ mit dem Gestaltungsplan nun insgesamt sehr nahe an der Grundordnung:

In Hausen: So lange die rechtskräftige BNO noch wirkt, beträgt in Hausen die BMZ gemäss Gestaltungsplan 4.3 (gemäss BNO 4.0), mit der revidierten BNO voraussichtlich 7.5 (gemäss BNO 7.0).
In Lupfig: Die BMZ beträgt in Lupfig 11.1 (gemäss BNO 7.0).

4.7.2 Höhen

- A1: 15.50m ist geringer als 16m gemäss BNOalt Hausen.
- A2: 16.50m ist etwas höher als 16m gemäss BNOalt Hausen.
- A3 und A4: 17.50m ist geringer als 23m gemäss BNO Lupfig.
- Durchgehende Höhe der Dachabschlüsse als räumliche Ordnung.
- B1: 15.50m ist geringer als 16m gemäss BNOalt Hausen.
- B2: 23m gemäss BNO Lupfig.

4.7.3 Abstände

- Nach Norden: 14.90m wird eingehalten; auch Gebäudeabstand 16.30m wird eingehalten.
- Zur Hauptstrasse/Hauserstrasse beträgt der Abstand des Baubereichs A1 2.40m; dort ist das Trottoir aus gestalterischen Gründen zum Baubereich geschoben, um eine Schicht Bäume zwischen Trottoir und Strasse realisieren zu können. Dies ist ein Vorteil für den öffentlichen Raum und auch für benachbarte Bauten.
- Im Übrigen sind die Abstände eingehalten.

4.7.4 Weitere

Gestaltungsplan Campus Reichhold	**BNO rechtsgültig Hausen**	**BNO-Entwurf Hausen**	**BNO rechtsgültig Lupfig**
Sonstiges / Gestaltung			
Umgebungskonzept, Umgebungsplan, Höhenbeschränkung, Definition Leuchtreklame, Baugesuch mit Fachkommission	-	Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und optisch gut zu gestalten.	Die Bauten (Kubus, Fassaden, Reklame, Beleuchtung) müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
Abweichungen:		Siehe Kapitel 3.3 Höhen werden auf angrenzende Zonen abgestimmt (siehe oben)	Siehe Kapitel 3.3
Nutzung			
Zulässig sind: – In den Baubereichen A und B1 nicht störende und mässig störende Betriebsnutzungen; ohne Datacenter-Nutzungen und Verteil- und Logistiknutzungen; – Gastro-Nutzungen, – Im Baubereich B2 nicht störende, mässig störende sowie störende Betriebsnutzungen; Zulässig sind im Besonderen: a) Datacenter-Nutzungen auf rund 10'500 m2 des Baubereichs B2 unter der Bedingung einer Arbeitsplatzdichte von mind. 0.85 Arbeitsplätze pro 100 m2 beanspruchter Baubereichsfläche, b) Verteil- und Logistiknutzungen auf rund 10'500 m2 des Baubereichs B2 unter der Bedingung derselben Arbeitsplatzdichte sowie zusätzlich der Nutzung des Bahnanschlusses. - Verkauf gemäss Grundordnung.	Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal	Die Arbeitszone A ist für nicht und mässig störende Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche bis maximal 500 m2 sind zulässig. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie An-lagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.	grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe Verkauf: maximal 3'000 m2 Nettoladenfläche Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal

Gestaltungsplan Campus Reichhold	**BNO rechtsgültig Hausen**	**BNO-Entwurf Hausen**	**BNO rechtsgültig Lupfig**
– Auf dem Areal ist gesamthaft eine Verkaufsfläche von max. 3'000 m^2 zulässig.			
Abweichungen:	Nutzungen allgemein: abgestimmt. Verkauf gemäss neuer BNO Hausen	Nutzungen abgestimmt.	Nutzungen abgestimmt.
Lärmempfindlichkeitsstufen			
gemäss Grundordnung	ES III	ES III	ES IV
Parkplatz			
Die Fahrtenzahl wird in Abstimmung mit dem Kanton auf 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde pro Wochentag beschränkt (siehe Art. 29). Die Bestimmung der Parkplätze gemäss VSS-Norm erfolgt aufgrund der BGF. Im Erschliessungskonzept geht man schätzungsweise von einer Parkplatzanzahl von 490 bis 680 aus. (Reduktionswert min. 50% und max. 70%)	Die Anzahl, der in der Arbeitszone realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann den reduzierten Bedarf aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs zusätzlich abmindern.	Die Anzahl der in der Arbeitszone realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann den reduzierten Bedarf aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs zusätzlich abmindern.	Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs kann die Erstellung von Abstellplätzen in den Zonen I und G eingeschränkt werden. Für die Bestimmung der Anzahl Pflichtparkplätze kann der Gemeinderat den reduzierten Bedarf gemäss VSS zusätzlich bis auf 50 % abmindern. Die Anzahl der realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss VSS nicht überschreiten.
Abweichungen:	Die Fahrten werden im GP nicht mit der Anzahl PP kontrolliert, sondern mit der maximalen Anzahl Fahrten in der Spitzenstunde. Diese Zahl ist abgemindert.	Siehe Spalte links.	Siehe Spalte links.

5. Zentrale Sachthemen

5.1 Stand der Erschliessung

In der lärmrechtlichen Beurteilung (Art. 24 Abs. 2 USG) der Voser Anwälte vom 25.11.2020 wird der Stand der Erschliessung des Campus Reichhold beurteilt und im Folgenden dargelegt.

Vgl. lärmrechtliche Beurteilung (Art. 25 Abs 4 USG), Voser Anwälte vom 25.11.2020

Rechtliche Ausgangslage

Nach Art. 19 RPG gilt eine Bauzone als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitung so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG).

Nach dem Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) gilt eine Parzelle als erschlossen, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind (§ 32 Abs. 1 lit. B BauG).

Für die Beurteilung, ob die Immissionswerte oder die Planungswerte bei einer zukünftigen Bebauung einzuhalten sind, ist der Erschliessungszustand von 1985 ausschlaggebend, als das Bundesgesetz über den Umweltschutz in Kraft trat. (Einhaltung Planungswerte Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV / Einhaltung Immissionswerte Art. 22 USG und Art. 31 LSV)

Perimeter Lupfig

Der südliche Teil des Areals (Perimeter Lupfig, Parzellen 327, 1458, 1459) war seit 1930 bis 2019 von der Reichhold Chemie AG genutzt und überbaut. Auch nach Rückbau der Chemiefabrik wurden sämtliche Kanalisationsleitungen im Boden belassen, teilweise sind die Leitungen noch an die Gemeindeabwasserleitung angeschlossen. Das Regenwasser wird bis heute in die Kanalisation der Gemeinde Hausen geleitet, zudem verfügt der Teil «Lupfig» über eine Ringleitung für Trinkwasser. Die Trafostation im Südwesten des Areals ermöglicht den Anschluss an die Elektrizität.

Es wird daher davon ausgegangen, dass das Areal zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Umweltschutzgesetzes für die Zwecke einer industriellen Nutzung als erschlossen gilt.

Die Einordnung des Gebietes in der kantonalen Fachkarte zum Stand der Erschliessung als «baureif in 5 Jahren» kann aus oben dargelegten Gründen daher nicht geteilt werden.

Perimeter Hausen

Der nördliche Teil des Areals (Perimeter Hausen, Parzellen 1445, 1478, 1557, 1507) ist bislang weitgehend unbebaut. Gemäss Abwasserkataster ist jedoch die Groberschliessung für Kanalisation und Wasserversorgung auf dem ganzen Areal vorhanden. Auch die Verkehrsanbindung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fussgänger ist im Sine einer Groberschliessung

gewährleistet. Zudem gilt der Perimeter gemäss kantonaler Fachkarte zum Stand der Erschiessung als «baureif» und demzufolge als erschlossen.

Anpassung der Kanalisation

Eine intensivere Nutzung des Baulands kann eine Anpassung der bestehenden Erschliessung nach sich ziehen. Zur Förderung der erwünschten Innenverdichtung sind gemäss aktueller Rechtsprechung bei einer Ergänzung oder Änderung der Erschliessung weiterhin die Immissionswerte massgebend. Die Anpassung der Erschliessung ändert also nicht grundsätzlich etwas am Erschliessungsstatus eines Gebietes.

Zusammenfassung

Aufgrund der dargelegten Erörterungen wird die Erschliessung des Campus Reichhold daher als gegeben bewertet. Demzufolge werden die Immissionswerte für den Gestaltungsplan als massgebend erachtet (Einhaltung Immissionswerte Art. 22 USG und Art. 31 LSV).[1]

5.2 Erschliessungskonzept

Vorprojekt zur Erschliessung (2018)

Das Büro Steinmann Ingenieure und Planer AG hat im Auftrag der HIAG Immobilien AG im Oktober 2018 ein Vorprojekt zur Erschliessung des gesamten Campus Reichhold erarbeitet. Dieses Vorprojekt Erschliessung wurde den Gemeinden zur Stellungnahme vorgelegt und grundsätzlich gutgeheissen. Es umfasste folgende Themen:

- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Energieversorgung
- Kommunikation
- Verkehrserschliessung
- Finanzierungsgrundsätze
- Kostenschätzung

Erschliessungskonzept

Steinmann Ingenieure und Planer AG haben das Erschliessungskonzept gemäss aktuellen Projektierungs- und Abklärungsstand aktualisiert.

Im Erschliessungskonzept werden eingehend Themen wie die Erschliessung für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und das Betriebskonzept (Temporegime, Verkehrslenkung und Überwachung, Busbevorzugung) erläutert. Zudem werden die Dimensionierung der Strassenräume (innerer Strassenraum, Haltestellen, Wegverbindungen Fuss- und Veloverkehr, Hauptstrasse/Hauserstrasse, Anschluss Nord und Süd, LKW-Wegfahrt) und verkehrstechnische Einrichtungen (Lichtsignalanlage, Rohrtrassee, Signalisation und Markierung) aufgezeigt.

Neben der Verkehrserschliessung (Teil A) wurden zudem folgende Themen überarbeitet: Abwasserentsorgung (Teil B), Wasserversorgung (Teil C), Energie und Kommunikation (Teil D).

Der Raumplanungsbericht verzichtet auf eine umfassende Wedergabe der Inhalte aus dem Erschliessungskonzept und verweist auf das Dokument.

Vgl. Erschliessungskonzept Campus Reichhold von Steinmann Ingenieure und Planer AG

Erschliessungsprojekt und Gestaltungsplan

Die Themen aus dem Erschliessungskonzept wurden, sofern sie für die Planungsstufe Sondernutzungsplanung relevant sind, durch den Gestaltungsplan aufgenommen. Der Gestaltungsplan setzt alle nötigen Vorgaben aus dem Erschliessungskonzept fest. Das Erschliessungskonzept ist wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans. Auf einen separaten Erschliessungsplan gemäss BauG Art. 17, wie im Masterplan gefordert wird (Masterplan, Kapitel 4.3 Ziffer 7), kann daher verzichtet werden. (Eine Sicherung der Leitungsthemen ist im Gestaltungsplan nicht nötig.)

5.3 Erschliessung Öffentlicher Verkehr ÖV

Istzustand

Der «Campus Reichhold» verfügt abgesehen von einem kleinen Teil der ÖV-Güteklasse D mehrheitlich über eine ÖV-Güteklasse C und übertrifft damit die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung einer Industrie-/Arbeitszone. Die Bushaltestelle Hausen, Stollen liegt am nördlichen Ende des Areals, die Bushaltestelle Lupfig, Seebli ca. 200 m vom südlichen Ende des Areals entfernt. Die beiden Haltestellen werden von der Linie 364 der Postauto AG (Birr-Brugg) im Viertelstundentakt bedient. Der nächste Bahnhof liegt in Lupfig, etwa 800 m südlich des Perimeters. Von da führt die S-Bahn in Richtung Baden, Langenthal, Brugg oder Muri. In nördlicher Richtung liegt der nächste Bahnhof in Brugg.

Vorgaben aus dem Masterplan

Im Masterplan Reichholdareal, 25.11.2014 (Ecoptima) werden folgende Aussagen zur Bushaltestelle festgehalten: „In der Nähe der Ein-/Ausfahrt «Süd» ist eine neue Bushaltestelle auf dem inneren Erschliessungsnetz zu errichten, falls diese aufgrund der künftigen, konkreten Nutzungen des Areals nicht unzweckmässig ist. Diese Option einer neuen Bushaltestelle und deren genaue Lage sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens für das Teilareal «Lupfig» zu thematisieren und allenfalls verbindlich festzulegen. Kanton (AVK), Gemeinden und Transportunternehmungen (Postauto AG) sind früh genug in die Planung miteinzubeziehen."

Arealinterne Bushaltestelle

Bei der Bearbeitung des Gestaltungsplans hat sich gezeigt, dass eine arealinterne Bushaltestelle «Campus Reichhold» klar zu favorisieren ist gegenüber einer geteilten Lösung, bei der auf dem Weg nach Brugg im Areal und auf dem Weg nach Birr an der Hauptstrasse gehalten wird. Diese Ansicht wird auch von den beiden Gemeinde Hausen und Lupfig unterstützt. Folgende Punkte sprechen für eine arealinterne Lösung

- Adressbildung
  Der Campus Reichhold ist ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Eine gute Adressbildung spielt daher eine wichtige Rolle, wobei eine zentrale Bushaltestelle einen grossen Beitrag leisten kann.
- Erreichbarkeit und Orientierung
  Es wird eine Bushaltestelle für die Arbeitnehmenden sowie Kunden des Campus Reichhold erstellt. Ein zentraler und klar verständlicher Buszugang fördert die Benützung des öffentlichen Verkehrs. Idealerweise wird die Bushaltestelle mit Abstellanlagen für Velos kombiniert. Eine arealinterne Haltestelle erleichtert auch Ortsunkundigen die Orientierung im Campus.
- Landbedarf
  Die behindertengerechte Ausgestaltung einer Busbucht auf der Hauptstrasse benötigt viel Land. Zwischen den Anschlüssen Süd und Mitte nimmt die Bushaltestelle eine Fläche von rund 300 m^2 in Anspruch. Dies beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Baufeldes. Eine Haltestelle im Areal könnte hingegen als Fahrbahnhalt ausgebildet werden und benötigt kein zusätzliches Land.
- Werkleitungen und Strasse
  Auf der Hauptstrasse werden mit Ausnahme des Medienrohrs für die Verkehrsdosierung der Strassenquerung der Kanalisation keine Werkleitungen erstellt. Die Hauptstrasse muss mit Ausnahme des Linksabbiegers beim Anschluss Süd in der Breite nicht angepasst werden. Die Strasse im Areal wird hingegen neu erstellt, womit die Erstellung einer Bushaltestelle einfacher zu realisieren ist.
- Sicherheit
  Auf der Hauptstrasse fahren die Autos mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h an den Wartenden vorbei, arealintern ist insbesondere aufgrund der vorgesehenen Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h mit tieferen Geschwindigkeiten zu rechnen. Zudem ist eine Beleuchtung in den Abendstunden im Campus Reichhold gegeben, nicht aber an der Hauptstrasse. Arealintern kann die soziale Kontrolle bei beiden Haltestellen innerhalb des Areals mit Sichtkontakt daher besser gewährleistet werden.

Vgl. Erschliessungskonzept Campus Reichhold von Steinmann Ingenieure und Planer AG

Die Lage der beiden Bushaltestellen wird im Auflageprojekt Arealerschliessung definiert.

Gesamtplanung Buslinie Birr-Brugg

Detaillierte Abklärungen mit der Postauto AG und der Abteilung Verkehr / Sektion ÖV ergaben, dass die Variante der arealinternen beidseitigen Haltestelle aufgrund des eng getakteten Fahrplans problematisch ist. Zugleich wird jedoch die Argumentation für eine arealinterne Bushaltestelle geteilt. Daher nehmen die Verantwortlichen vom Kanton die Planung auf dem Campus Reichhold zum Anlass, zeitnah die Gesamtplanung der Buslinie Birr-Brugg zu überprüfen und zu optimieren.

5.4 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Istzustand und Vorgaben aus dem Masterplan

Entlang des Süssbachs auf der Westseite des GP-Areals verläuft ein Gehweg, der in die Hauserstrasse mündet. Auf der Ostseite, entlang der Hauptstrasse, besteht ein Trottoir. Ungefähr in der Mitte des Areals bildet der Heuweg eine Querverbindung. Diese Wegverbindungen werden auch für den Veloverkehr genutzt.

Die kantonale Veloroute verläuft auf der Hauptstrasse (Radstreifen) und zweigt bei der Gemeindegrenze zu Lupfig in den Trottenweg ab (Radweg). Rund um den Campus Reichhold fehlen direkte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.

Heute besteht keine direkte Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Lupfig. Seitens Gemeinde Lupfig besteht die Absicht, die Wegverbindung zwischen Bahnhof, Seebli und Campus Reichhold zu verlängern. Die Verbindung ist Bestandteil des Agglomerationsprogramms 4, welches aktuell beim Bund ist. Seine Realisierung wird um 2026 angestrebt (FVV6.2 Fuss- und Veloweg RCI-Areal – Bahnhof Lupfig, Lupfig). Zur Realisierung dieser Verbindung kann der Gestaltungsplan keinen Beitrag leisten, da sie ausserhalb seines Einflussbereichs liegt.

Gemäss Masterplan sind Verbindungen im GP-Areal für Fuss und Velo zu sichern.

Zukünftige Planungen

Der Gestaltungsplan sieht verschiedene Elemente für den Fuss- und Veloverkehr vor: Der Gehweg entlang der Hauptstrasse in Hausen wird bis zum Anschluss Süd des Campus ergänzt. Zudem erhält die innere Erschliessungsachse im Areal beidseitig ein Trottoir. Drei Wege für den Fuss- und Veloverkehr in Ost-West-Richtung sorgen für die Durchlässigkeit des Areals. Diese Querverbindungen befinden sich im Grünraum Nord, dem inneren Freiraum und dem Grünraum Süd.

Entlang dem Süssbach führt ein wichtiger, übergeordneter Fuss- und Veloweg. Dieser Weg liegt zwar ausserhalb des GP-Perimeters, hat aber auch für den Campus Reichhold eine grosse Bedeutung und wird mit den Querverbindungen des Areals verknüpft.

Als zweite Längsverbindung entlang des Campus Reichhold werden die Velostreifen auf der Hauptstrasse / Hauserstrasse verbreitert und auch bei den neuen Anschlussknoten durchgehend markiert. Diese befinden sich zwar ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, das benötigte Land wird aber durch die Strassenlinien gesichert.

Vgl. Erschliessungskonzept Campus Reichhold, Steinmann Ingenieure und Planer AG

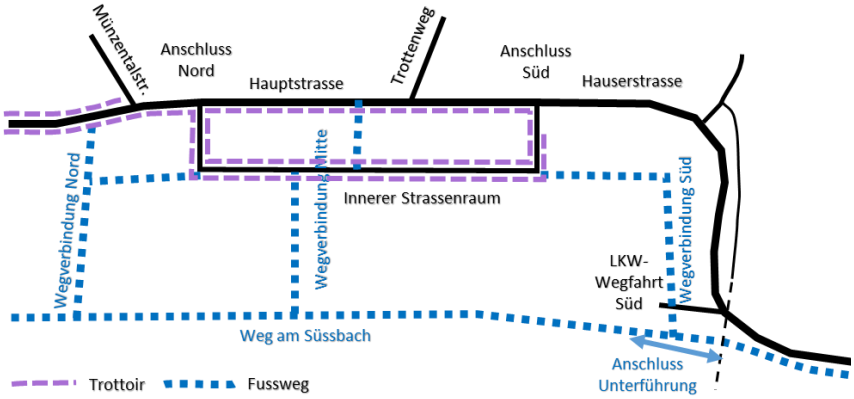


Abbildung 35: Künftiges Fusswegnetz Reichholdareal (Quelle: Erschliessungskonzept)

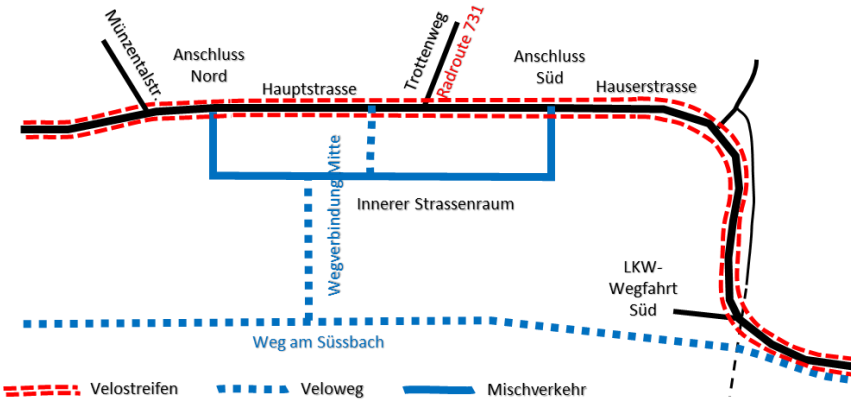


Abbildung 36: Künftiges Velowegnetz Reichholdareal (Quelle: Erschliessungskonzept)

5.5 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr MIV

Istzustand und Vorgaben aus dem Masterplan

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Areal über die Hauptstrasse (Hausen) bzw. Hauserstrasse (Lupfig) erschlossen. Auf der Westseite verläuft die Umfahrungsstrasse Hausen, welche Brugg und Mägenwil verbindet. Südlich des Areals liegt der Knoten Seebli, in dem die Gemeinde- und Kantonsstrasse zusammentreffen und sich der Autobahnanschluss Lupfig / Birr befindet. Mit der beschlossenen Südwestumfahrung Brugg im Norden der Gemeinde Hausen wird die bereits sehr gute Anbindung des Areals weiter verbessert.

Im Masterplan wird festgehalten, dass 4'000 Fahrten pro Werktag den Rahmen für das Areal bilden. Diese Vorgabe wird im Gestaltungsplan deutlich unterschritten (siehe Kapitel 5.6).

Zukünftige Planungen und Gestaltungsplan

Sämtliche Zu- und Wegfahrten erfolgen über die Anschlüsse Nord und Süd. Auf den im Masterplan vorgesehenen mittleren Anschluss für den MIV kann verzichtet werden kann. Dieser wird nur noch als Fussweg- und

Veloverbindung benötigt. Zudem besteht im Süden eine optionale Wegfahrt für LKW. Das Betriebskonzept sieht beim Anschluss Nord eine Lichtsignalanlage (LSA) vor. Die LSA dient während der Verkehrsspitzenzeiten einerseits der Zufahrtsdosierung Richtung Hausen, andererseits der Busbevorzugung.

Der Anschluss Süd wird als ungeregelter dreiarmiger Knoten mit Vortrittsberechtigung für die Hauserstrasse ausgebildet. Auf der Zufahrt von Lupfig wird ein Linksabbiegestreifen erstellt.

Die LKW-Wegfahrt im Süden dient einzig als Ausfahrt für Lastwagen für Nutzungen im Baubereich B2. Es ist nur ein Rechtseinbiegen in die Hauserstrasse gestattet. (Die LKW-Wegfahrt ist nicht Teil des Gestaltungsplans, da die Ausgestaltung nutzerspezifisch erfolgen muss. Die Planung der LKW-Ausfahrt, der Unterführung und der Fussgängerquerung wird daher in einer separaten, nachgelagerten Planung bzw. im Baugesuch für die dazugehörige Nutzung im Baubereich B2 erarbeitet.)

Verweis auf Erschliessungskonzept

Für weitergehende Informationen wird auf das vorliegende Erschliessungskonzept der Steinmann Ingenieure und Planer AG verwiesen. Hier wird das Betriebskonzept im Einzelnen, die Dimensionierung der Strassenräume und verkehrstechnische Einrichtungen im Detail erläutert.

Vgl. Erschliessungskonzept Campus Reichhold von Steinmann Ingenieure und Planer AG

5.6 Kapazitätsnachweis und Mobilitätskonzept

Kapazitätsnachweis

Der im Jahr 2014 im Zusammenhang mit dem Masterplan erarbeitete Kapazitätsnachweis (SNZ) geht bei einer maximalen Ausnutzung auf dem Areal von 1’900 Arbeitsplätzen und ca. 4’000 Fahrten pro Werktag aus. Diese Zahl wurde in den übergeordneten Verkehrsplanungen, z.B. für den Ausbau des Seebli-Knotens, berücksichtigt.

Der im Jahr 2020 aktualisierte Kapazitätsnachweis geht bei einer realistischen Ausnutzung von 1’400 Arbeitsplätzen, basierend auf dem Gestaltungsplanentwurf, von ca. 2’900 Fahrten pro Werktag aus. Diese Zahl stellt ein mögliches bzw. wahrscheinliches Szenario dar.

Die unterschiedlichen Zahlen zeigen die mögliche Bandbreite von verschiedenen Nutzungen, welche sehr unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse haben.

Da es sich beim Campus Reichhold um einen wichtigen Standort im ESP Eigenamt handelt, soll eine grösstmögliche Flexibilität bezüglich Nutzungen erhalten bleiben.

Gleichzeitig ist es aber auch im Interesse der Nutzer, dass das Verkehrsnetz nicht überlastet wird. Massgebend ist die Verkehrsmenge in der Abendspitzenstunde. Gemäss Kapazitätsnachweis von 2014 liegt diese bei 4'000 Fahrten pro Tag bei 730 Fahrten pro Stunde und gemäss

Kapazitätsnachweis von 2020 bei 2'900 Fahrten pro Tag bei 530 Fahrten pro Stunde.

In Absprache mit dem Kanton, welcher für das übergeordnete Verkehrsnetz Prognosen und Kapazitätsberechnungen aufgrund der aktuellen Entwicklungen vorgenommen hat, wurde eine verträgliche Spitzenstunde von 450 Fahrten pro Stunde werktags festgelegt, welche in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festzulegen ist.

Als Beilagen werden der Kapazitätsnachweis von 14.02.2014 sowie der aktualisierte Kapazitätsnachweis von 17.09.2020 beigelegt.

Mobilitätskonzept

Der Gestaltungsplan legt fest, dass die Grundeigentümerschaft des Areals und die zukünftigen Nutzenden mit der kantonalen Mobilitätsplattform (aargaumobil) ein Mobilitätskonzept erarbeiten müssen.

Das Mobilitätskonzept über das gesamte Areal ist mit dem ersten Baugesuch des Gestaltungsplans einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch wird das Mobilitätskonzept aktualisiert. Das Mobilitätskonzept stellt sicher, dass die im Areal angesiedelten Nutzungen nicht mehr als 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde erzeugen.

Im Sinne dieses Mobilitätskonzeptes sind Massnahmen zu treffen, welche einerseits die Anzahl der Fahrten im MIV möglichst gering halten und andererseits die Spitze des Verkehrs vom und zum Areal dämpfen.

Vgl. Kapazitätsnachweis, SNZ vom 14.02.2014 und 17.09.2020

5.7 Parkplätze

Der Gestaltungsplan regelt, wo und in welcher Form eine Parknutzung auf dem Areal möglich ist. Die Zahl und die Lage der Parkplätze für Personenwagen und für Motorräder wird gemäss kantonalen Vorschriften im Baugesuchsverfahren bestimmt. Es gilt der Standorttyp C. Mit dem in den Sondernutzungsvorschriften geforderten Mobilitätskonzept und seinem Controlling wird sichergestellt, dass die im Areal angesiedelten Nutzungen bis zum Umbau des A3-Anschlusses Brugg nicht mehr als 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde im Wochendurchschnitt (Mo-Fr) erzeugen.

Die genaue Ermittlung der jeweiligen Parkplatzzahl erfolgt in den einzelnen Bauprojekten gemäss der BNO der Gemeinden Hausen und Lupfig. Diese begrenzen die Anzahl Abstellplätze auf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht. Im Gestaltungsplan besteht daher kein zusätzlicher Regelungsbedarf.

Ausgehend von den Richtwerten gemäss VSS Norm SN 640 281 für Industrie und Gewerbe (vereinfachtes Verfahren) und den im Kapazitätsnachweis (SNZ) für die Fahrtenberechnung verwendeten Bruttogeschossflächen kann als erste Grobabschätzung eine Parkfelderzahl von 490 (Minimum) bis 680 (Maximum) auf dem Areal ermittelt werden.

Vgl. Erschliessungskonzept von Steinmann Ingenieure und Planer AG

5.8 Erschliessung Gleis

Vom Bahnhof Lupfig führt ein Gleisanschluss ins Areal. Dieser ist seit über 20 Jahren nicht mehr in Betrieb. Gemäss Aussagen der SBB ist eine Wiederaufnahme des Gleisbetriebes im Grundsatz möglich. Eine Zusage kann aber erst mit einem ordentlichen Bauvorhaben sowie der Nutzungsklärung erteilt werden.

Eine Wiederinbetriebnahme und Anbindung an das SBB-Netz ist nur für einen Nutzer im Baubereich B2 möglich und muss in Absprache mit der SBB Infrastruktur, SBB Cargo geplant werden.

Bei der Ansiedlung eines Verteil- und Logistikunternehmens im Baubereich B2 ist die Nutzung des Gleisanschlusses zwingend. Die Wiederinbetriebnahme erfordert ein Betriebskonzept und muss in Absprache mit der SBB Infrastruktur, SBB Cargo geplant werden. Hierbei ist die Gleisgeometrie in Abstimmung mit der geplanten Unterführung, der LKW-Ausfahrt und der Fusswegführung zu planen. Zur Präzisierung des Erschliessungskonzeptes wurde bereits eine Berechnung der Gleisachse zur Erschliessung des Baubereichs B2 vorgenommen. (Vgl. Situationsplan des Erschliessungskonzepts von Steinmann Ingenieure und Planer AG)

Bei Bedarf werden LKW-Ausfahrt und Gleisanschluss in nachgelagerten Planungen definiert.

5.9 Erschliessung Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Energie und Kommunikation

2020 erfolgte eine Aktualisierung des Erschliessungskonzeptes von Steinmann Ingenieure und Planer AG, welches auch die Aussagen zu den folgenden Bereichen betrifft:

Die Anlagen für die Abwasserentsorgung wurden im Hinblick auf ein gemeinsames Entsorgungssystem überarbeitet.

Zudem wurden die Anlagen für die Wasserversorgung für ein gemeinsames Entsorgungssystem überarbeitet. Ebenso erfolgte mit der IBB Energie AG eine Präzisierung der Anlagen für die Strom- und Gasversorgung.

Aufgrund der Abhängigkeit der Fachplanungen von den zukünftigen Nutzern und Nutzerbedürfnissen werden viele Themen zunächst allgemein behandelt. Eine Konkretisierung erfolgt mit den jeweiligen Baugesuchen, insbesondere dem ersten Ankermieter (Mieter im Baubereich B) auf dem Areal.

Vgl. Erschliessungskonzept von Steinmann Ingenieure und Planer AG

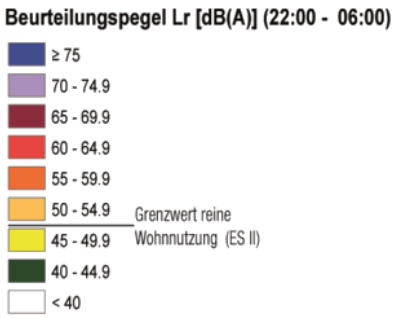
5.10 Lärm

Istzustand

Der Campus Reichhold grenzt im Westen an die Birrfeldlinie der SBB und die Kantonsstrasse K118, im Süden an die Nationalstrasse A3 und im Osten an eine Gemeindestrasse („Hauptstrasse") (vgl. Abbildung unten).

In der Arbeitszone in Hausen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, in der Industriezone in Lupfig die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Legende



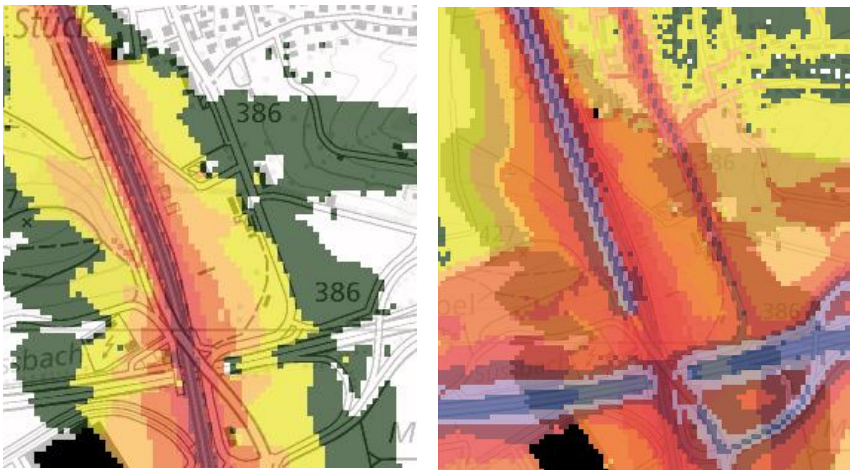


Abbildung 37.: Lärm Eisenbahn (links) und Strasse (rechts) Tag (Quelle: map.geo.admin)

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde der Lärmthematik durch eine entsprechende Positionierung der Nutzungen Rechnung getragen:

- Die lärmempfindlicheren Nutzungen (nicht störende bzw. mässig störende Nutzungen) sind in den Baubereichen entlang der Hauptstrasse angeordnet,
- die eher industriellen Nutzungen mit weniger Bedarf an Öffnungen in den Baubereichen sind entlang der besonders lärmbelasteten Westseite angeordnet.

Beurteilung der Lärmsituation

Für die Bestimmung der einzuhaltenden Lärmwerte, d.h. der lärmrechtlichen Beurteilung des Areals ist der Erschliessungszustand des Areals massgebend. Der Erschliessungsstand wird als «erschlossen» beurteilt, demzufolge sind bei einer Nutzung auf dem Areal die Immissionswerte einzuhalten (vgl. Kap. 5.1). Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

5.11 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)

Bedeutung Grundlagen

Gestützt auf Art. 16 der NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo der Anlagegrenzwert nach Anhang 1 der Verordnung von bestehenden und raumplanrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen

eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Im Gegensatz dazu enthält die NISV keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (23.12.1999) eingezont wurden. Solche Parzellen gelten zwar als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) mit der Konsequenz, dass bestehende Hochspannungsleitungen in ihrer Nähe saniert werden müssen, wenn sie den Anlagegrenzwert (AGW) überschreiten. Für das Erstellen von Gebäuden auf solchen Parzellen enthält die NISV jedoch keine Vorschriften. Hier hat nur die Leiterverordnung Gültigkeit.

Dies bedeutet, dass ein Gebäude unter Umständen auch dann gebaut werden darf, wenn der AGW überschritten ist. Ist dies der Fall, kann aber die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde, gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV, vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird.

Im Weiteren gilt nach wie vor Art. 38 der Eidgenössischen Leiterverordnung vom 30.03.1994 (LeV; SR 734.31) zur Festsetzung des minimalen Abstandes empfindlicher Nutzung ab äusserem Leiter.

Istzustand

Parallel zum Campus Reichhold verlaufen an der Westseite Hochspannungsleitungen der SBB. Namentlich sind dies die Hochspannungs-Übertragungsleitungen der SBB (132kV, Hendschikon-Brugg) und die (Hochspannungs-Fahrbahnleitungen der SBB (15kV, 16.7Hz). Die erwähnten Leitungen habe Einfluss auf das Baufeld B1 und B2.

Aktuell befindet sich auf dem Gelände auch eine Trafostation der IBB Strom AG (400kVA Trafo). Diese Trafostation wird aber im Zuge der Baufeldbereitstellung und späteren Bebauung des Areals verlegt. Es wurden zu diesem Thema bereits Gespräche zwischen der IBB Strom AG und der HIAG geführt.
Die Industrie- und Arbeitszonen in beiden Gemeinden wurden vor Inkrafttreten der NISV (23.12.1999) als Bauland eingezont, somit hat nur die Leiterverordnung Gültigkeit.

Beurteilung

Der Bericht «Restriktionen der Hochspannungsleitungen auf das Baufeld» von HHM vom 19.11.2020 nennt folgende Beschränkungen in Bezug auf die NISV.

Bezüglich der Mindestabstände zu Hochspannungsleitungen sind zwei Arten von Abständen einzuhalten:

1. die Mindestabstände gemäss Leitungsverordnung

2. die Mindestabstände gemäss NISV damit die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Gebäude können näher als die Anlagegrenzwertzone von 1 µT an Hochspannungsleitungen gebaut werden, sofern sie die Mindestabstände

gemäss Leitungsverordnung einhalten oder sich in diesem Bereich keine Personen dauerhaft aufhalten (> 4h pro Tag).

Die Nutzungen auf den Flächen, die in innerhalb der Begrenzungslinie für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) liegen, müssen dementsprechend angepasst werden.

Vgl. Restriktionen der Hochspannungsleitungen auf das Baufeld von Hefti. Hess. Martignoni HHM AG

5.12 Risikovorsorge / Störfall

Legende

Konsultationsbereich

Bahnlinie

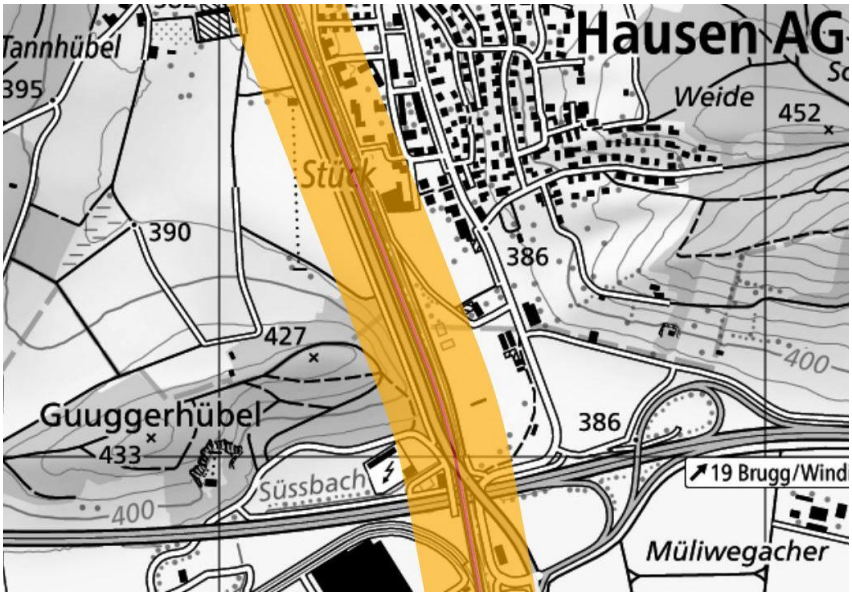


Abbildung 38: Bezeichnung hier eingebenLage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr) (www.ag.ch)

Istzustand

Der Campus Reichhold befindet sich im Konsultationsbereich der angrenzenden Bahnlinie (Streckenabschnitt 647 Brugg - Hendschiken Nord), der Nationalstrasse A3 und der Durchgangsstrasse «Umfahrung Hausen». Daher wird ein Verfahren zur Risikoabschätzung gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» nötig 2.

Beurteilung

Das Störfallgutachten Areal Reichhold von EBP Schweiz AG kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

Aufgrund der Lage der Risikosummenkurven besteht im Rahmen der Störfallvorsorge kein Handlungsbedarf hinsichtlich besonderer Schutzmassnahmen oder Nutzungsreduktionen.

Der Einfluss der Arealentwicklung Reichhold auf die Störfallrisiken ist gering. Die Zunahme der zukünftigen Störfallrisiken ist insbesondere auf die erwartete Zunahme an Bahn- und Strassenverkehr sowie die erwartete

2. *Schweizer Eidgenossenschaft: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom 1. Oktober 2013. Planungshilfe*

Bevölkerungszunahme in der Umgebung des Campus Reichhold zurückzuführen.

Die dem Reichholdareal angrenzende Bahnstrecke ist Teil der Nord-Süd Güterverkehrshauptachse. Deren Risiken liegen momentan im akzeptablen Bereich und werden zukünftig infolge der erwarteten Zunahme im Bahn- und Strassenverkehr sowie der allgemeinen Entwicklung in der Umgebung knapp im unteren Übergangsbereich zu liegen kommen.

Die Störfallrisiken auf den beiden betrachteten Strassenachsen (Autobahn A3 und Umfahrungsstrasse Hausen) sind heute wie auch zukünftig im akzeptablen Bereich.

Vgl. Störfallgutachten Areal Reichhold, EBP Schweiz AG vom 17.09.2020

5.13 Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Geschichte des Areals

Das Areal der Reichhold Chemie AG wurde zwischen 1938 und 1992 zur Herstellung von chemischen Harzen und Weichmachern genutzt. In den vergangenen 20 Jahren wurden auf dem Gelände laufend Sanierungsarbeiten durchgeführt. Seit die Reichhold Chemie AG im Eigentum der Swiss North American Properties Inc. ist, wurden die Umweltuntersuchungen und Sanierungsmassnahmen in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Kantons Aargau durchgeführt.

Einzelne Bereiche des Geländes auf dem Gebiet der Gemeinde Lupfig wurden durch die historischen Produktionsprozesse belastet. Der Untergrund wie auch das Grundwasser in einigen Teilbereichen des Geländes enthielten Betriebsstoffe der ehemaligen Industrieprozesse. Es wurden Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers durch Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt.

Der im Masterplan verlangte Statusbericht der Ecosens AG vom 15.11.2013 beinhaltet den Stand der Untergrundbelastung im Bereich der ehemaligen Produktionsgebäude der Reichhold Chemie zum damaligen Zeitpunkt. Seither wurde durch zwei Sanierungsmassnahmen der grösste Teil des Schadstoffpotenzials auf dem Areal entfernt.

Legende

Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

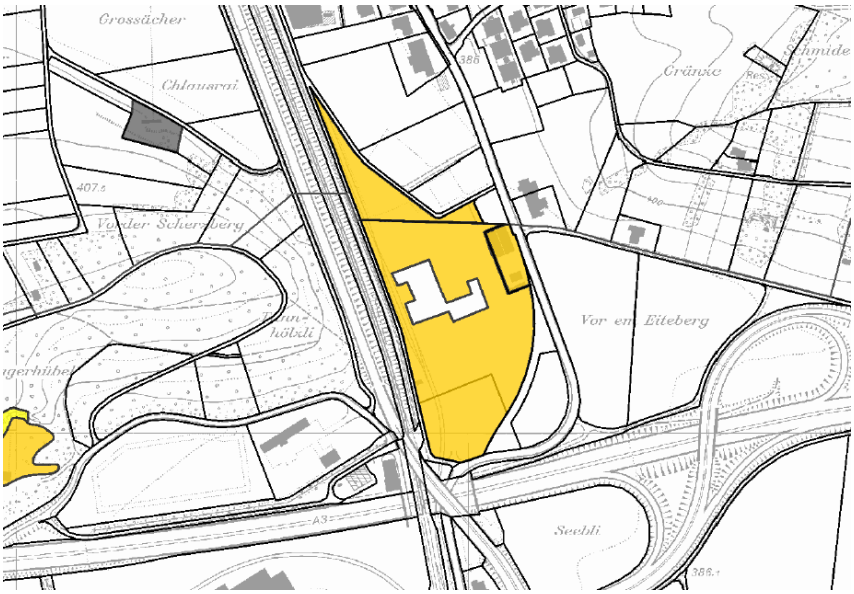


Abbildung 39.: Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Kt. AG, 04.02.2021)

Erfolgte Sanierung und Istzustand

Nach den erfolgreich abgeschlossenen Sanierungsarbeiten der Jahre 2017 und 2019 wurde der Standort zunächst als «belastet, überwachungsbedürftig» im KbS geführt. Nach Einreichung des Grundwasserüberwachungsberichtes der Ecosens AG vom 30. Oktober 2020 wurde der Standort von der AfU mit Verfügung vom 10.12.2020 als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» umklassiert.

Zu beachten ist, dass auch weiterhin bei Bauvorhaben gegebenenfalls besondere Abklärungen in Bezug auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV notwendig werden können. Demzufolge dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden. Die nötigen Abklärungen werden in der jeweiligen kantonalen Zustimmung zum Baugesuch geregelt.

5.14 Gewässerschutz

Der Campus Reichhold liegt im Gewässerschutzbereich Au, ist also ein Gebiet mit nutzbaren Grundwasservorkommen. Um die Durchflusskapazität und die Qualität des Grundwassers zu garantieren, dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel liegen. In erster Priorität sind allfällige Bauvorhaben deshalb so anzupassen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel minimiert wird. Ist dies aus anderen Gründen nicht möglich, ist die Durchflusskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen.

Auf dem Campus Reichhold (Werkareal, Teil Lupfig) liegt der Flurabstand des Grundwassers im Mittel bei rund 6.5 m. Das Gefälle des Grundwasserspiegels ist ausgesprochen flach, weist aber einen grossen Schwankungsbereich auf. Je nach Grundwasserstand und Niederschlagsereignissen sind lokal unterschiedliche Fliessrichtungen festzustellen.

Aufgrund dieser ungenauen Datenlage ist bei Eingriffen in den Aquifer eine Abstimmung mit der AfU in Form einer baubedingten Gefährdungsabschätzung nötig.

Legende

Gewässerschutzbereich Au

Gewässerschutzbereich Zu

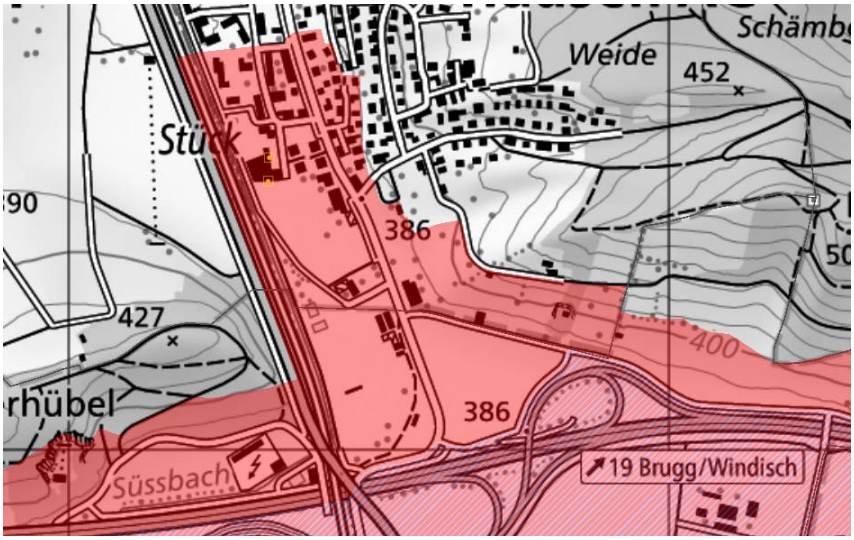


Abbildung 40.: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle: Kt. AG)

5.15 Grundwassernutzung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb eines kantonalen Interessengebietes für Grundwassernutzung. In diesen Gebieten sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers und stellt so die langfristige Trinkwasserversorgung der Bevölkerung sicher.[3]

[3] *Quelle: Richtplan*

Legende

Mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen

Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit

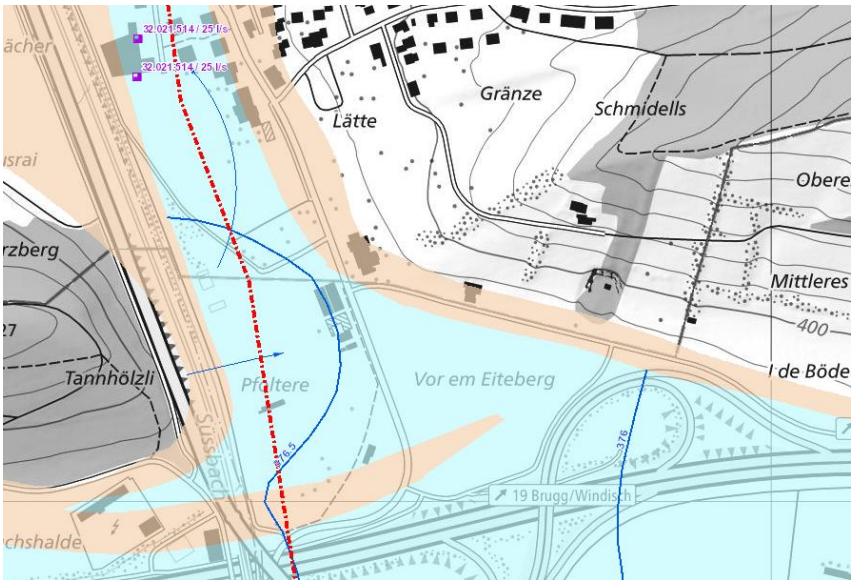


Abbildung 41.: Aussschnitt Grundwasserkarte (Quelle: Kt. AG)

5.16 Entwässerung

Istzustand

Auf dem Teilareal Lupfig liegt der Flurabstand des Grundwassers im Mittel bei rund 6.5 m. Bei der Stiftung „Domino" auf dem Hausener Arealteil lag der Flurabstand früher bei rund 5 m. Inzwischen wird das Grundwasser mittels Brunnen aktiv abgesenkt, um das Gebäude vor Wassereinbruch zu schützen. Eine Versickerung auf dem Campus Reichhold würde dazu führen, dass der Schutzpumpenbetrieb der Stiftung Domino viel öfters in Betrieb sein müsste und bei hohen Grundwasserständen höchstwahrscheinlich nicht mehr ausreichen würde. Deshalb ist eine Versickerung im Areal gemäss Stellungnahme der AfU vom 02.02.2021 grundsätzlich nicht bewilligungsfähig und wird somit nicht weiterverfolgt.

aktuelle Planung

Die bestehende Betonplatte auf den ehemaligen Flächen der Reichhold-Chemie bleibt grösstenteils erhalten, da im Hinblick auf den darunterliegenden allenfalls belasteten Boden ein Rückbau der Betonplatte nicht angestrebt wird. Die neuen Gebäude werden auf der bestehenden Betonplatte errichtet. Im Bereich der Betonplatte erfolgen lediglich gezielte, punktuelle Eingriffe und Perforierungen für die Erschliessungsstrasse, Leitungskanäle etc. Falls dennoch baubedingt die bestehende Bodenplatte entfernt werden muss, wird die Versiegelung durch das künftige Bauwerk wiederhergestellt. Gegebenenfalls ist mit einer baubedingten Gefährdungsabschätzung der Nachweis zu erbringen, dass durch die Baumassnahme keine Zustandsverschlechterung gemäss Art. 3 der AltlV eintritt.

Für die Schaffung von Grünräumen und Baumalleen können Teile der bestehenden Versiegelung entfernt werden. Der grösste Teil der dafür vorgesehenen Flächen besitzt schon heute keine Versiegelung.

Eine aktive Versickerung, wie beispielsweise eine direkte Versickerung von Dachwasser ist aufgrund der Stellungnahme vom 02.02.21 der Abteilung für Umwelt (Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau) nicht mehr vorgesehen.

Einleitung Süssbach

Eine Einleitung von unbelasteten Regen- bzw. Dachwasser in den Süssbach wurde während der Projektbearbeitung geprüft. Da für die Einleitung in den Süssbach jedoch ein sehr grosses Wasserrückhaltevolumen auf dem Areal geschaffen werden müsste, kann diese Idee nicht weiterverfolgt werden. Das Erschliessungskonzept sieht eine Einleitung des Dachwassers in den Vorflutkanal Scherzbach-Aare vor.

Vgl. Erschliessungskonzept Campus Reichhold, Steinmann Ingenieure und Planer AG

5.17 Gefahren Hochwasser

In der Gefahrenkarte Hochwasser wird für den Gestaltungsplanperimeter eine Restgefährdung aufgezeigt.

Im Baubewilligungsverfahren ist die tatsächliche Gefährdung aufgrund der jeweiligen Höhenlage zu prüfen und ggfs. allfällige Schutzmassnahmen vorzusehen.

Legende

Erhebliche Gefährdung

Mittlere Gefährdung

Geringe Gefährdung

Restgefährdung

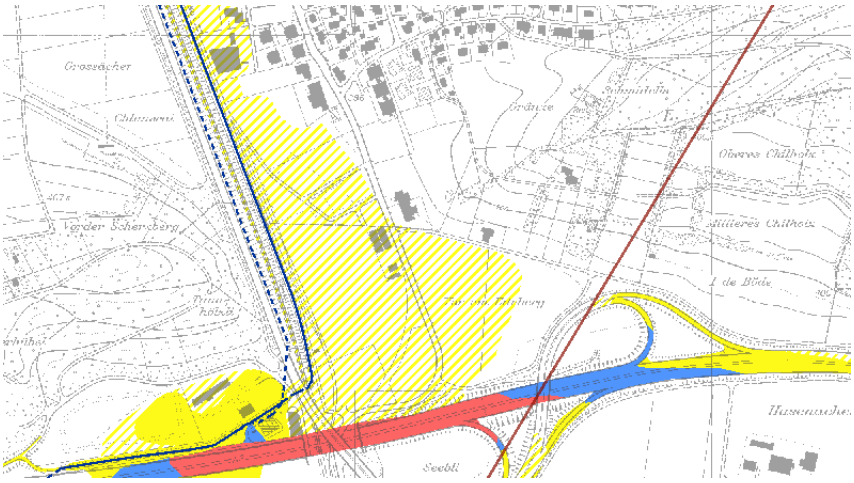


Abbildung 42.: Ausschnitt Gefahrenkarte (Quelle: Kt. AG)

5.18 Gefahren Oberflächenabfluss

In der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss werden für das Reichholdareal mögliche Überschwemmungsflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird bei besonders starken Niederschlägen das Wasser nicht versickert bzw. es kann nicht über das offene Gelände abfliessen und somit Schäden anrichten. Diese Gebiete, sind bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenfällen potenziell betroffen. Bedingt durch den Klimawandel

treten diese Ereignisse in den letzten Jahren jedoch vermehrt auf und sind daher in der Planung zu berücksichtigen.

Legende

0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in (m)

0.1 < h < = 0.25 Fliesstiefe in (m)

0.25 <=h Fliesstiefe in (m)

Abbildung 43: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: https://map.geo.admin.ch/)

5.19 Archäologie

Gemäss Karte der archäologischen Fundstellen befinden sich auf dem Campus Reichhold zwei Fundstellen der Kategorie "Interpretierte A Fundstelle". Die Kantonsarchäologie des Kantons Aargau wurde daher frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen. Bei den Fundstellen handelt es sich einerseits um die nicht mehr wasserführende „römische Wasserleitung“, andererseits wahrscheinlich um einen Strassenkörper nach Vindonissa.

Nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungsarbeiten wird auf dem Campus Reichhold eine Baufeldbereitstellung zur Räumung alter Gebäudereste und Vereinheitlichung des Terrains durchgeführt. Nach Abklärung mit der zuständigen Fachstelle sind hierfür jedoch keine archäologisch relevanten Flächen betroffen, d.h. es finden keine Untersuchungen statt. Die Kantonsarchäologie Aargau wird aktiv, sobald ein Baugesuch eingereicht wird, welches im besagten Interessensgebiet liegt. Dann kann Untersuchung und Dokumentation der Flächen auf dem Areal durch die Kantonsarchäologie Aargau erfolgen.

Die Oberkante der römischen Wasserleitung liegt einen knappen Meter unterhalb der für den Baubereich angenommenen EG-Kote von 383.20 m ü. M. Somit können voraussichtlich Abschnitte der Leitung erhalten bleiben, sofern kein Untergeschoss erstellt wird. In den Baugesuchsverfahren ist der teilweise Erhalt der römischen Zeugnisse zu prüfen.

Legende

Interpretierte A Fundstelle

Abbildung 44.: Ausschnitt Karte Archäologische Fundstellen (Quelle: Kt. AG)

5.20 Wildtierkorridor

Istzustand und Vorgaben Masterplan

Der grossräumige Landschaftsraum – eingefasst von Aare im Westen und Norden und der Reuss im Osten – wird durch die alles dominierende Entwicklungsachse aus Siedlungs- und Industriegebieten sowie Infrastrukturanlagen von Brugg bis Mägenwil/Othmarsingen praktisch vollständig zerschnitten.

Rund 2.5 km südlich des Campus Reichhold liegt der kantonale Wildtierkorridor AG R16. Er gilt als stark beeinträchtigt. Sanierungsmassnahmen wurden bisher nicht realisiert. In der Umgebung gibt es zwei Bereiche, die noch das Potenzial für einen querenden Vernetzungskorridor haben. Eine dieser beiden Stellen befindet sich beim Campus Reichhold. Kantonsstrasse K118, Bahnlinie, Autobahn bilden jedoch auch hier starke Hindernisbarrieren und beeinträchtigen die Vernetzungsfunktionen.

Im Masterplan wird deswegen in Kapitel 4.2 Grün- und Freiraum folgende Massnahme formuliert: «Der Grünstreifen an der Südseite des Areals ist, wenn möglich, von Strassen und Wegen für MIV und LV freizuhalten, um der uneingeschränkten Funktion eines Wildtiervernetzungskorridors nachzukommen. Ausnahme bildet der Bereich der optionalen MIV-Ausfahrt.»

Gestaltungsplan und Freiraumkonzept

Diese Forderung wird im Gestaltungsplan und dem Freiraumkonzept Campus Reichhold so weit wie möglich umgesetzt. Der Grünraum Süd wird als natürlicher Grünraum mit Gebüsch- und Gehölzstrukturen und natürlicher Bodenvegetation gestaltet und wird freigehalten von anderen

Funktionen. Lediglich ein untergeordneter Fussweg führt durch den Grünraum.

5.21 UVP-Pflicht

allgemeine Situation

Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstehen Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2 USG). Eine UVP-Pflicht besteht damit für jene potenziell erheblich umweltbelastenden Anlagetypen, bei denen die Umweltschutzvorschriften in der Regel nur mit Massnahmen eingehalten werden können, die sich nicht standardisieren lassen, sondern im Einzelfall festzulegen sind.[4] Gemäss Anh. Nr. 11.4 UVPV ist für «Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen» eine UVP durchzuführen.

Gestaltungsplan

Es wird davon ausgegangen, dass keine UVP-Pflicht im Rahmen des Gestaltungsplans besteht. Es sind keine gemeinsame Parkierungsanlagen für das Areal (mit mehr als 500 PP) geplant. Aufgrund der offenen Entwicklung und der noch nicht bekannten zukünftigen Bedürfnisse sind jeweils nutzerspezifische Einzellösungen für die Parkierung vorgesehen.

Über die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher bei jedem einzelnen Baugesuch auf dem Campus Reichhold separat entschieden.

4. *UVP-Handbuch Modul 2 UVP-Pflicht von Anlagen, BAFU; November 2009*

6. Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften

6.1 Gestaltungsplan über zwei Gemeinden

Der vorliegende Gestaltungsplan liegt in zwei Gemeindegebieten und ist mit Blick auf eine einheitliche Entwicklung des gesamten Areals für beide Gemeinden gemeinsam erarbeitet und harmonisiert worden. Als Besonderheit bei dieser gemeindeübergreifenden Planung werden die Bestimmungen für die jeweilige Nachbargemeinde ebenfalls aufgeführt – dies aus Gründen der besseren Verständlichkeit und zur Erfüllung des Koordinationsgebotes. Die verbindlichen Bestandteile (Plan und SNV) werden für jede Gemeinde separat erstellt.

Bestandteile der anderen Gemeinde zur Erfüllung des Koordinationsgebotes

Bei den Gestaltungsplänen werden Plankopf und Legende gemeindespezifisch angepasst. In der Legende werden Planinhalte, die nur die Nachbargemeinde betreffen, im Orientierungsinhalt dargestellt. Im Plan wird das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde schwarz-schraffiert dargestellt. Die inhaltlichen Aussagen im Plan sind identisch.

Bei den Sondernutzungsvorschriften ist lediglich das Deckblatt gemeindespezifisch. Die Sondernutzungsvorschriften sind identisch.

Die Sondernutzungsvorschriften beinhalten drei Kategorien von Bestimmungen:

- gemeinsame, die nicht speziell formatiert sind, die von beiden Gemeinderäten beschlossen werden und in beiden Gemeindegebieten zur Anwendung kommen;
- <u>einfach unterstrichene</u>, die nur vom Gemeinderat Hausen beschlossen werden und nur im Gemeindegebiet der Gemeinde Hausen zur Anwendung kommen;
- <u>doppelt unterstrichene</u>, die nur vom Gemeinderat Lupfig beschlossen werden und nur im Gemeindegebiet der Gemeinde Lupfig zur Anwendung kommen.

Der erläuternde Raumplanungsbericht, die weiteren wegleitenden Bestandteile der Planung bzw. die Beilagen zum Raumplanungsbericht beziehen sich jeweils auf das gesamte Gestaltungsplangebiet.

Keine Grenzbereinigung zwischen den Gemeinden

Der Masterplan sah eine flächengleiche Grenzbereinigung der Gemeindegrenze vor, damit die innere Arealstruktur harmonisiert werden kann. Auf eine Grenzbereinigung wird nun in Absprache mit den Gemeinden allerdings verzichtet; dies aus folgenden Gründen:

Eine Grenzbereinigung während dem Gestaltungsplanverfahren macht das Verfahren noch komplexer. Eine Bereinigung nach dem Gestaltungsplanverfahren bedingt die nachträgliche Anpassung der Perimeter im

Gestaltungsplan und die Änderung der Zonenpläne beider Gemeinden für die abgetauschten Flächen.

In Absprache mit den Gemeinden werden die Themen (Versorgung, Erschliessung etc.) nun auf vertraglicher Basis gelöst.

6.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit den Genehmigungs- und Orientierungsinhalten, den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften, dem Erschliessungskonzept Campus Reichhold und dem Freiraumkonzept Campus Reichhold (als wegleitende Bestandteile) sowie dem vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV (als orientierender Bestandteil).

6.3 Sondernutzungsvorschriften

6.3.1 Art. 1 Zweck und Ziele

Der Gestaltungsplan Campus Reichhold basiert auf den Inhalten des Masterplans Reichholdareal vom 25.11.2014, überprüft diese, aktualisiert sie und präzisiert sie aufgrund aktuellerer Erkenntnisse und schafft darauf basierend eine grundeigentümerverbindliche Sondernutzungsplanung.

Die Ziele gemäss Masterplan wurden zusammengefasst. Ein Grossteil der Ziele im Masterplan wurde im Gestaltungsplan in harte Vorschriften umgesetzt, auf die Nennung solcher Ziele kann also verzichtet werden, womit eine bessere Übersichtlichkeit entsteht.

Ein Schwerpunkt wurde auf diejenigen Ziele gelegt, welche über die verbindlichen Vorschriften hinausgehen, welche bei der Rechtsanwendung als Auslegungshilfe dienen können.

Die Ziele sind folglich auch keine Vorschriften, die in der Rechtsanwendung 1:1 umgesetzt werden können, sondern eben eine Auslegungshilfe.

6.3.2 Art. 2 Bestandteile

Verbindliche, wegleitende, orientierende Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst neben verbindlichen Bestandteilen (Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften), auch wegleitende und orientierende Bestandteile.

Wegleitend ist das Freiraumkonzept Campus Reichhold von arcoplan, welches den freiräumlichen Rahmen für die Umgebung und für das Areal beschreibt. Das Freiraumkonzept ist also ein wichtiges, die Qualität sicherndes Instrument im Baubewilligungsverfahren. Zudem ist das Erschliessungskonzept Campus Reichhold von Steinmann Ingenieure und Planer AG wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans.

Orientierender Bestandteil ist der vorliegende Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV. Im Verlauf der Planung sind verschiedene vertiefende Planungen und Gutachten erarbeitet worden; sie werden im Raumplanungsbericht zusammengefasst und sind Beilagen des Raumplanungsberichts.

6.3.3 Art. 3 Perimeter

Gesamtperimeter über zwei Gemeinden

Der Gestaltungsplan erstreckt sich über zwei Gemeindegebiete. Dies erfordert zwei separate Beschlussvorlagen. In den Plänen werden die entsprechenden Perimeter eingezeichnet und die Inhalte, die jeweils die andere Gemeinde betreffen orientierend als Informationsinhalt dargestellt.

Abweichungen vom Zonenplan

Der Perimeter des Gestaltungsplans stimmt nicht überall exakt mit den Perimetern der Gestaltungsplanpflichten in den Zonenplänen der beiden Gemeinden überein, diese umfassen in den Originalplänen in beiden Gemeinden die gesamte Bauzone (in Lupfig mit geometrischem Versatz aus Gründen der Lesbarkeit) und somit auch teilweise den Uferweg.

Bei der Erarbeitung des Sondernutzungsplans kann in begründeten Fällen von der in der Grundnutzung festgelegten Abgrenzung abgewichen werden. Dabei ist jedoch die ursprüngliche Planungsabsicht zu berücksichtigen und die Begründung einer Abweichung muss ebenfalls aus planerischer Sicht erfolgen:

Mit dem Gestaltungsplan ist keine Veränderung des Uferwegs vorgesehen, weshalb auch keine Aussagen dazu im Gestaltungsplan gemacht werden sollen (die Planbeständigkeit könnte allfällige Ideen kommender Jahre behindern). Der Perimeter des Gestaltungsplans wird daher in diesem Bereich reduziert, damit der Weg am Süssbach überall nicht mehr Teil des Gestaltungsplans ist.

Die Gestaltungsplanpflichten umfassen neben dem Weg entlang dem Süssbach, kleine Restparzellen im Südwesten und andererseits auch Strassenflächen. Die kleinen Parzellen haben keinen Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan, vielmehr mit dem Süssbach und mit der Strasse, weshalb auch diese nicht Bestandteil des Perimeters sind. Die Bereiche der Hauptstrasse/Hauserstrasse werden in separater Planung umgesetzt.

Im Osten dagegen wird der GP-Perimeter bis zur Strassengrenze erweitert, weil der Gestaltungsplan den Bereich funktional und gestalterisch als zusammenhängenden Raum betrachtet und Aussagen über die Gestaltung des Bereichs bis zur Hauserstrasse/Hauptstrasse macht.

Die Interpretation des Zonenplans sowie der Entscheid über eine Abweichung bei der Festlegung des Perimeters liegt bei der Gemeinde als zuständige Planungsbehörde für die kommunale Nutzungsplanung.

Die Perimeter der Gestaltungsplanpflichten sollen bei den Revisionen der Nutzungsplanungen an den Perimeter des Gestaltungsplans Campus Reichhold angepasst werden.

6.3.4 Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der jeweiligen Gemeinden.

Beide Gemeinden befinden sich aktuell in Ortsplanungsrevisionsverfahren. Eine Abstimmung auf die zukünftigen Bestimmungen der Grundordnung ist soweit möglich ebenfalls erfolgt.

Zu den Begriffen und Messweisen gelten die Bestimmungen des Anhangs 1 der BauV, Anhang 2 BauV (Skizzen zu Anhang 1), sowie Titel 3. BauV (§§ 16 ff).

Mit der Revision der Grundordnungen in beiden Gemeinden werden die Perimeter der Gestaltungsplanpflicht in beiden Gemeinden anzupassen sein. Die Überlegungen dazu finden sich im Kapitel 6.3.3 zum Perimeter.

6.3.5 Art. 5 Landumlegung und Dienstbarkeiten

Für die Entwicklung des Campus Reichhold müssen verschiedene Fragestellungen (Wegerechte, Durchleitungs- und Zugangsrechte, Landumlegungen, Finanzierung, Verträge für die Ver- und Entsorgungsleistungen) privatrechtlich geregelt werden.

Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig.

Die HIAG und die Gemeinden Hausen und Lupfig regeln die Dienstbarkeiten zeitnah. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig.

6.3.6 Art. 6 Baubereiche

Baubereich

Es werden zwei Arten von Baubereichen ausgeschieden, die sich in der Dimensionierung und den Nutzungsmöglichkeiten unterscheiden.

Die Baubereiche A entlang der Hauptstrasse werden durch die Erschliessungsstrasse bzw. den «inneren Freiraum» in Teilstücke A1, A2, A3 und A4 gegliedert.

Die Baubereiche B entlang des Süssbachs werden durch den «inneren Freiraum» in die Teilstücke B1 und B2 gegliedert.

Verschiebungsbereich «innerer Freiraum»

Durch die Definition eines Verschiebungsbereichs für den gliedernden «inneren Freiraum» wird neben der zentralen Lage des Grünraums zugleich die nötige Flexibilität bei der Bestimmung der einzelnen Bauvorhaben ermöglicht. Die Mindestgrösse des Freiraums wird im Plan definiert.

Baulinie

Für die Raumbildung der Hauserstrasse / Hauptstrasse ist die regelmässig wiederkehrende Fassade an der Baulinie wichtig, wichtig ist aber auch, dass es keine durchgehende Fassade gibt und Durchsichten ins Areal entstehen. Mit der gewählten Festlegung wird bewusst auf Gestaltungsbaulinien verzichtet. Zusammen mit der konstanten Höhe der Baubereiche ergibt sich so ein einheitlicher, gut proportionierter Strassenraum.

Passerelle

Eine Verbindung (Passerelle) zwischen den Baubereichen B1 und A1, B1 und A2, B2 und A3, sowie B2 und A4 ist möglich.

6.3.7 Art. 7 Nutzungsart

In den Baubereichen A und B1 sind nicht störende und mässig störende Betriebsnutzungen zugelassen. Auf die Ansiedlung von Tankstellen wird verzichtet; Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

In allen Baubereichen sind Gastronutzungen möglich. In B1 werden reine Lagerbauten, sowie Verteil- und Logistikzentren ausgeschlossen.

Im Baubereich B2 können nicht störende, mässig störende sowie störende Betriebsnutzungen realisiert werden, auch Verteil- und Logistiknutzungen bzw. Datacenter sind aufgrund der günstigen Lage zum Autobahnanschluss erlaubt. Hierfür müssen jedoch Bestimmungen zur Mindestarbeitsplatzdichte (0.85 Arbeitsplätze pro 100 m^2 beanspruchten Baubereich) bzw. zur Aktivierung des Gleisanschlusses (bei Logistiknutzung) erfüllt werden. Die Datacenter-Nutzung bzw. die Logistiknutzung dürfen jeweils auf rund 10'500 m^2 erfolgen. (Dies entspricht jeweils ca. der Hälfte des Baubereichs B2.)

Zudem ist auf dem Areal Verkauf gemäss Grundordnung zulässig. Gesamthaft sind auf dem Areal Verkaufsflächen von max. 3’000 m^2 möglich.

Eine Wohnnutzung wurde in der Mitwirkung vorgeschlagen. Die Idee erscheint verlockend, zumal heutige Gewerbenutzungen in der Regel nur noch wenig störend sind. Allerdings ist die Gewerbenutzung in der Nutzungsplanung so vorgegeben, wie auch vom Kanton erwünscht (Entwicklungsschwerpunkt). Für eine Wohnnutzung ist das Areal aufgrund der Lärmbelastung und der zum Dorf peripheren Lage wenig geeignet und eine solche würde auch die besondere Standortqualität der Autobahnnähe nur wenig nutzen. Der Bedarf der Gemeinde nach zusätzlichem

Wohnraum wird zudem vom Kanton verneint. Der Übergang zum bisherigen südlichen Dorfrand wird deshalb mit einem Park (Grünraum Nord) und einer Höhe der Bauten im Baubereich B1 sichergestellt, welche der angrenzenden Zone entspricht (die zulässige Höhe wird ab dem tiefsten Punkt gemessen).

6.3.8 Art. 8 Nutzungsmass

Eine ausführliche Beschreibung zur Nutzungsdichte und ein Vergleich mit den Nutzungsordnungen findet sich im Kapitel zum Bebauungskonzept (Kap. 3.3.1 und 3.3.3).

6.3.9 Art. 9 Höhe und Länge der Bauten

Die Baubereiche A1 bis A4 schaffen den Übergang zum Dorf Hausen und zur Landschaft und ermöglichen eine konstante Höhenlage der Dachabschlüsse der Bauten. Durch das abfallende Terrain können damit die Gebäude in Richtung Süden insgesamt etwas höher realisiert werden. Es entsteht ein stimmig proportionierter Strassenraum.

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion von Baubereich B1 (398.50 m.ü.M.) ist deutlich reduziert, er reagiert auf das bestehende Terrain und nimmt die Höhen der angrenzenden Gebiete in Hausen auf (gemäss BNO-Entwurf Hausen).

Die Herleitung der maximalen Höhen der Baubereiche wird detailliert im Bebauungskonzept (Kap. 0.1) erläutert.

Die maximalen Dachkoten beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV. Allfällige Attikageschosse überschreiten diesen Punkt ebenfalls nicht.

Die Gebäudelängen im Baubereich A sind mit gestalterischen Massnahmen zu strukturieren und in ihrer Längenwirkung zu beschränken.

6.3.10 Art. 10 Gestaltung

Der Campus Reichhold liegt unmittelbar am Zugangsweg nach Hausen und ist ein Industriegebiet von regionaler Bedeutung. Lage und Bedeutung des Areals als "Visitenkarte" sowie seine Bestimmung als Gestaltungsplangebiet erfordern eine überdurchschnittliche, qualitativ hochwertige Gestaltung der einzelnen Bauten, insbesondere der Fassaden zur Hauptstrasse, sowie des gesamten Areals und seiner öffentlichen Grünräume.

6.3.11 Art. 11 Dachgestaltung

Bei der zukünftigen Nutzung als Industriegebiet kommt der Dachgestaltung eine grosse Bedeutung zu. Auf dem Areal sind nur Flachdächer zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen den obersten Punkt des Daches höchstens um 3 m überragen und müssen zurückversetzt sein und gestalterisch optimiert werden (A und B1 mind. 2 m gegenüber der Fassadenflucht, B2 mind. 5 m gegenüber der Fassadenflucht).

In den Baubereichen A und B1 sind bis maximal 20 % der Dachfläche für diese Nutzung zulässig. Im Baubereichen B2 können technisch bedingte Dachaufbauten und Parkplätze auf maximal 50 % der Dachfläche erstellt werden. Die Parkierungsflächen auf dem Dach sind zwingend mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Alle restlichen Dachflächen sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv vorgesehen. Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls möglich. Die grossflächige Begrünung der Dachflächen (extensiv und standortgerecht oder mit begrünten Rankgerüsten) schafft ökologisch wertvolle Flächen und fördert die verträgliche Einbindung des Areals.

Dachbegrünungen mit erhöhten Anforderungen gemäss der Norm SIA 312:2013 werden nicht vorgeschrieben. Solche müssen auf einem Grossteil der Gesamtfläche bis zu 150mm Vegetationstragschicht aufweisen. Dies steht im Widerspruch zu den statischen Anforderungen an die grossen Hallen (weit gespannte, stützenfreie Dächer), und kollidiert bis zu einem gewissen Grad zum vorrangigen Interesse der photovoltaischen Energiegewinnung, wofür das Areal Campus Reichhold – gerade wegen den grossen Dachflächen – besonders gut geeignet ist.

Auch Dachterrassen sind in einer angemessenen Dimensionierung zulässig.

6.3.12 Art. 12 Etappierung

Die bauliche Entwicklung des Campus Reichhold findet aller Voraussicht nach in Etappen statt. Die Realisierung der grundlegenden, wegleitenden Freiraumelemente soll am Anfang der Arealentwicklung erfolgen. Die Grünräume sind für das Areal adressbildend, eine Imageaufwertung und ein Mehrwert für die Bevölkerung der Gemeinden. Neue Nutzungen sind ab dem inneren Strassenraum zu erschliessen und nicht mehr ab der Hauptstrasse/Hauserstrasse.

In den Sondernutzungsvorschriften wird die Etappierung der übergeordneten Elemente (Freiräume, Wegverbindungen, Leitungstrassees) definiert.

Die Etappierung wird im Kap.3.5 erläutert.

Die Baugesuche für jedes Bauprojekt können einzeln erfolgen. Die Etappen dürfen nachfolgende Bauetappen hinsichtlich der Erschliessung und der baulichen Umsetzung nicht behindern.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage ist damit zu rechnen, dass der Baubereich B2 (also eine Brachfläche) zuerst bebaut werden wird.

Die Etappen ergeben sich aus der Grunderschliessung (innerer Strassenraum), welche eine Baureife für alle Baubereiche gleichzeitig schafft.

Die Baufeldbereitstellung im Baubereich B2 macht eine frühzeitige Überbauung von B2 auch ökonomisch sinnvoll.

Eine Realisierung von Süden nach Norden ist erwünscht.

Im Baubereich B1 sind indessen etwas andere Nutzungen angedacht als in B2, nämlich eher gewerbliche; eine zwingende Etappierung von Süden nach Norden würde folglich möglicherweise Interessenten an einen weniger günstigen Standort zwingen.

6.3.13 Art. 13 Bestandteile Umgebung

Die Freiräume bilden das räumliche Gerüst des Areals. Sie dienen als Visitenkarte und sichern die grundlegende ökologische und gestalterische Qualität des Areals.

Die wegleitenden Elemente sind neben den drei linearen Freiraumelementen in Ost-West-Richtung (Grünstreifen Hauserstrasse/Hauptstrasse, Strassenraum im Areal, Freiraum am Süssbach), die drei flächigen Freiraumelemente in Nord-Süd-Richtung (Grünraum Nord, Innerer Freiraum, Grünraum Süd).

6.3.14 Art. 14 Umgebung allgemein

Die übergeordneten Umgebungsflächen (Grünraum Süd, Grünstreifen mit Bäumen an der Hauserstrasse / Hauptstrasse, Grünraum Nord, Freiraum am Süssbach, innerer Freiraum) erfüllen die Forderung der Gemeinden nach einem Mindestanteil an Grünflächen (Hausen verlangt eine Grünflächenziffer von 0.25, Lupfig eine von 0.15, ca. 14'000 m^2, vgl. detaillierter Nachweis im Freiraumkonzept).

Die Umgebungsflächen sind naturnah und mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Pflanzen zu gestalten, sie leisten so einen Beitrag zur Biodiversitätsförderung und schaffen Lebensraum für heimische Tier und Pflanzen.

Ein Flächennachweis zu möglichen ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt im Bericht zum «Freiraumkonzept Campus Reichhold» von arcoplan» im Kap. 4.1

Aufgrund der spezifischen Bedingungen vor Ort ist die Versickerung von Regenwasser innerhalb des ganzen Campus Reichhold mit wenigen Ausnahmen (Versickerung in unversiegelten Flächen, Grünflächen) nicht zulässig.

6.3.15 Art 15 Freiraumkonzept und Umgebungsplan

Das Freiraumkonzept Campus Reichhold ist wegleitend. Es sichert die durchgehende Gestaltung der Freiräume im Areal und auch den stimmigen Anschluss an die umliegende Landschaft. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen.

Die Umgebungsplanung muss die Anforderungen des Gestaltungsplans und die Bestimmungen zu den wegleitenden Freiraumelementen berücksichtigen und die geforderten gestalterischen und ökologische Qualitäten nachweisen.

Mit jedem Baugesuch ist ein Pflegekonzept für die Aussenräume der entsprechenden Bauetappe einzureichen.

Das Freiraumkonzept wird detailliert im Kap. 3.2 und im Bericht zum «Freiraumkonzept Campus Reichhold» von arcoplan erläutert.

6.3.16 Art. 16 Grünstreifen mit Bäumen am Strassenraum Hauserstrasse / Hauptstrasse

Die Baumstrukturen im grosszügigen Grünstreifen entlang der Hauptstrasse/Hauserstrasse nehmen das vorhandene Element der Baumreihe im Dorf Hausen auf und schliessen an dieses an; ebenso schliessen sie an die angrenzende offene Landschaft an; sie schaffen einen qualitätvollen Strassenraum.

Die Visuals in Kapitel 3.3 zeigen die Bedeutung der Baumstrukturen für den Strassenraum und für den Landschaftsraum als Ganzes; aus diesem Grund sind genügend viele Bäume zu setzen und auch grössere Bäume, welche den angrenzenden Bauten wie auch der angrenzenden Landschaft ein genügendes Gewicht entgegensetzen können.

Die detaillierte Ausgestaltung des Grünstreifens inklusive Bäumen ist abhängig von der Strassengestaltung und wird wie folgt festgelegt. Ein Teil erfolgt im ersten Baugesuch für die Hauptstrasse/Hauserstrasse. Der westlich anschliessenden Bereiche wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren des angrenzenden Baubereichs geplant. Bei den anschliessenden Bauarbeiten sind bei Bedarf Baumschutzmassnahmen zu treffen.

Die zwei Rosskastanienbäume an der Hauptstrasse stehen innerhalb der Verkehrsfläche (siehe dazu unter Art. 25).

Die Strassenlinie mit Enteignungsrecht nach § 6 BauV Abs. 2 scheidet den nötigen Platzbedarf für einen Grünstreifen mit Bäumen sowie einen Gehweg von 2 m Breite aus. Die detaillierte Planung des Grünstreifens erfolgt zusammen mit der Korrektur der Hauptstrasse (Auflageprojekt der Erschliessung).

Die Fläche des Grünstreifens ist so auszugestalten, dass sie zu 100% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

6.3.17 Art. 17 Vorbereiche

Zwischen Baubereichen und Strassenraum Reichholdareal liegt ein mindestens 5 m breiter Vorbereich, an den Einmündungen der Strasse ist er breiter. Er dient als multifunktioneller Aussenraum.

Als gut gestalteter Umgebungsbereich trägt er zu einem attraktiven öffentlichen Strassenraum bei. Die Vorbereiche sind grün geprägt. Es sind keine Parkierungen zulässig, Erschliessungsanlagen dürfen lediglich den Bereich queren.

Baumpflanzungen (hochstämmig) prägen den inneren Strassenraum. Es ist im Durchschnitt eine Mindestanzahl von Bäumen zu realisieren (Richtwert 1 Baum pro 85 m^2 Vorbereich).

6.3.18 Art. 18 Freiraum am Süssbach

Der übergeordnete Weg am Süssbach liegt gesamthaft ausserhalb des Perimeters. Im Perimeter direkt anschliessend an den Weg liegt ein zumeist 5 m breiter extensiver Grünkorridor mit Baumpflanzungen, der eine attraktive räumliche Fassung und einen verträglichen Anschluss an das anschliessende Industrieareal mit den grossen Hallen ermöglicht.

Die Visuals in Kapitel 3.3 zeigen die Bedeutung der Baumstrukturen auch für diesen Wegraum und für den Landschaftsraum als Ganzes; aus diesem Grund sind genügend viele Bäume zu setzen und auch grössere Bäume, welche den angrenzenden grossen Bauten wie auch der angrenzenden Landschaft ein genügendes Gewicht entgegensetzen und einen schön proportionierten Freiraum schaffen können.

Der Grünstreifen vermittelt zudem zwischen der Anschlusshöhe des bestehenden Weges entlang dem Süssbach und den Höhen der Betriebsflächen zu den Baubereichen B1 und B2. Die Höhendifferenz kann im nördlichen Bereich mehr als 2 m betragen; die Böschungen sind nicht zu steil auszuführen (höchstens im Verhältnis 2:3) und ohne grössere künstliche Verbauungen.

Vielfach werden Industrieareale eingezäunt – aus Gründen der Sicherheit aufgrund von Rangierbewegungen, oder für das Areal selber. Die Zäune werden im Anschluss an die Betriebsflächen des Areals vorgesehen,

sodass der Freiraum optimal wirken kann. Auf die Durchlässigkeit für Kleintiere sowie die Funktionalität der Vernetzungsachse Grünraum Süd ist zu achten.

Die Fläche des Grünstreifens ist so auszugestalten, dass sie zu 100% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

6.3.19 Art. 19 Grünraum Nord mit Wegverbindung Nord (nur in Hausen)

Als grosszügiger, ökologisch hochwertiger Grünkorridor vermittelt der Grünraum Nord zwischen dem Industrieareal und den angrenzenden Quartieren von Hausen. Er nimmt langfristig gesehen die Querverbindung Nord auf.

Die Fläche des Grünstreifens ist so auszugestalten, dass sie zu 90% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

30 Bäume sind mindestens zu pflanzen.

6.3.20 Art. 20 «innerer Freiraum» Mitte

Der «Innere Freiraum» gliedert das Areal des Campus und die Baubereiche. Er dient einerseits als naturnaher Grünraum mit Aufenthaltsqualität und andererseits der Vernetzung: Der innere Freiraum nimmt die Wegverbindung «Mitte» auf.

Die konkrete Lage des «inneren Freiraums» ist abhängig von der künftigen Nutzung im Areal und der Dimensionierung der anschliessenden Bauten in den Baubereichen B1 und B2 bzw. A2 und A3.

Der Verschiebungsbereich definiert einen Bereich, in dem der innere Freiraum zu liegen kommen muss. Somit bleibt eine gewisse Flexibilität der Planung erhalten, die ungefähre Lage im mittleren Bereich des Areals ist aber gesichert. Sobald der erste Ankernutzer im Baubereich B bekannt ist, kann die Lage des Inneren Freiraums Teil West festgelegt werden. Die Lage des inneren Freiraums Teil Ost mit dem ersten Baugesuch zu einem der Baubereiche A2 oder A3 festzulegen. Die Mindestfläche des «Inneren Freiraums» ist im Plan definiert. Sie beträgt im Bereich Ost 32m x 25m, im Bereich West 80m x 35m.

Auf einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den beiden Teilen «Ost» und «West» und eine sichere Querung der Strasse ist zu achten.

Im "Inneren Freiraum» sind mindestens 50 einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Die Fläche des inneren Freiraum Teil West ist so auszugestalten, dass sie zu 25% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann. Die

Fläche des inneren Freiraum Teil Ost ist so auszugestalten, dass sie zu 50% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

6.3.21 Art. 21 Grünraum Süd, mit Wegverbindung Süd

Der Grünraum Süd dient als charakteristische Visitenkarte für das Campus Reichhold im Süden und primär als ökologisch hochwertiger Freiraum und Vernetzungskorridor für Kleinsäuger. Er wird mit mageren Wiesen, Rohboden und Gebüsch- und Gehölzstrukturen gestaltet. Die Wegverbindung Süd führt in Randlage durch den Grünraum Süd. (Eine Nutzung der Fläche zum Aufenthalt ist ausgeschlossen.)

Zudem ist eine im Plan verortete interne LKW-Wegfahrt möglich. Die Funktionalität der Vernetzungsachse über den Grünraum Süd ist auch in diesem Fall zu gewährleisten. (Durch die zu erwartenden Hauptverkehrszeiten tagsüber entsteht für den Vernetzungskorridor kein wesentlicher Nutzungskonflikt.)

Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie zu 90% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

Für eine nachhaltige Energieversorgung/Heizung sind ebenfalls Erdsonden im Grünraum Süd zulässig. In den SNV wird die Verortung der Schächte geregelt, damit die ökologische Ausgleichsfläche nicht durch permanente Zufahrten für allfällige Unterhalts- und Reparaturarbeiten beeinträchtigt wird.

6.3.22 Art. 22 Betriebsflächen / Erschliessungsflächen intern

Die Betriebsflächen / Erschliessungsflächen intern befinden sich zwischen den Baubereichen B1 und A1, sowie B2 und A4, sowie westlich, nördlich und südlich des Baubereichs B. Die konkrete Nutzung der Flächen und ihre Dimensionierung hängt von den zukünftigen Nutzern ab.

Die Betriebsflächen sind dem jeweiligen Baubereich zugeordnet. Je nach Erschliessung der Baubereiche A1 und B1 bzw. B2 und B4 können die Flächen auch die Funktion von Erschliessungsflächen übernehmen.

Auf den Betriebsflächen sind auch die Anlage von Freiflächen, Erschliessungsanlagen sowie Parkierungsflächen gemäss kantonalen Vorschriften erlaubt.

6.3.23 Art. 23 Einfriedungen

Grundsätzlich ist eine offene Gestaltung ohne Einfriedungen auf dem Campus Reichhold erwünscht.

Betriebsbedingt erforderliche Einfriedungen (spezifische Sicherungsbedürfnisse, Zugangsbeschränkung) sind zulässig. Die zulässige Maximalhöhe beträgt 3.0 m im Baubereich B2 und 2.5 m in allen anderen Baubereichen.

Um einen homogenen Ausdruck bei den Einfriedungen im Areal zu erhalten, ist mit dem ersten Baugesuch in einem Gesamtkonzept eine ortsbaulich verträgliche Lösung zum Thema aufzuzeigen.

Die Einfriedungen zum Süssbach sind in Art. 18 beschrieben.

6.3.24 Art. 24 Beleuchtung

Die Aussenbeleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen müssen möglichst reduziert und naturverträglich umgesetzt werden. Im Baugesuch ist die Verträglichkeit im Grünraum Süd nachzuweisen.

6.3.25 Art. 25 Verkehrsfläche und Strassenraum

Der Gestaltungsplan definiert die Ausdehnung der Verkehrsflächen, welche für die Erschliessung nötig sind – dies inklusive arealinterner Bushaltestelle bzw. inklusive Grünstreifen mit Gehweg an der Hauptstrasse.

Die Flächen im Gestaltungsplan stimmen mit den Flächen aus dem Erschliessungsprojekt der Steinmann Ingenieure und Planer AG überein. Die Dimensionen entsprechen der Bearbeitungstiefe eines Vorprojektes.

(...)

Aufgrund der Anforderungen der Velorouten, Querungsstellen, Abbiegestreifen sowie Grünstreifen am Strassenquerschnitt ist ein Bereich von rund 4 bis 5 Metern ab Strassenrand Hauptstrasse / Hauserstrasse mit Strassenlinien zu sichern.

Die zwei Rosskastanienbäume an der Hauptstrasse sind im Naturinventar der Gemeinde Hausen als wertvolles Baumpaar erfasst und sollen künftig als Naturobjekt in der BNO geschützt werden. Das geschützte Baumpaar ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Das vorliegende Baumgutachten ist bei Bedarf, Pflege und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

6.3.26 Art. 26 Erschliessung

In den Bestimmungen zu Art. 25 werden die Erschliessungswege aller Verkehrsteilnehmer festgelegt (Kap. 0).

Es gibt zwei mögliche Zu- und Wegfahrten für den MIV – die Anschlüsse «Nord» und «Süd» - mit Verkehrsflussreglementierung. Zudem befindet sich im Süden des Areals noch eine exklusive Wegfahrt Richtung Autobahn für LKWs. An allen Zufahrten können Lichtsignalanlagen erstellt

werden, wenn dies aus verkehrstechnischer Sicht (Busbevorzugung, Verkehrsfluss) nötig ist.

Die Erschliessung der bestehenden Nutzungen in den Baubereichen A1 bzw. A4 wird über die Hauptstrasse/Hauserstrasse erfolgen. Danach werden auch diese Baubereiche über die innere Erschliessungsstrasse erschlossen. Die Lage der Ein- und Ausfahrten jeweils im westlichen Bereich ihrer Schmalseite sichert den ungestörten Verkehrsfluss.

Es werden verschiedene Wegverbindungen für den Fuss- und Radverkehr definiert. Die Wegverbindungen Nord, Mitte und Süd sichern die direkte Querung in Ost-West-Richtung. Die Wegverbindung Mitte ist für Fussgänger und Velofahrende, liegt ungefähr auf Höhe des Trottenwegs und ist auch ein Anschluss für diese übergeordnete Wegverbindung. Die sichere Querung der Wegverbindung Mitte über die Strasse im Reichholdareal ist bei den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Die Fusswegverbindung im Grünraum Nord und Grünraum Süd sind für den Fussverkehr bestimmt.

Im Rahmen des nachgelagerten strassenverkehrsrechtlichen Verfahrens sind verschiedene Lichtsignalanlagen zu prüfen und soweit möglich zu verfügen (Lichtsignalanlage am Knoten „Anschluss Nord" zur Busbevorzugung, optional Lichtsignalanlage am Knoten „Anschluss Süd" und an der LKW-Wegfahrt Süd). Das Betriebs- und Steuerungskonzept hierfür ist bei Baugesuch auszuweisen.

Es werden zwei arealinterne Bushaltestellen für eine zusätzliche Haltestelle der Linie «Birr-Brugg» vorgesehen. Die Haltestellen sind auf die umgebenden Haltestellen «Stollen» (Hausen) und «Seebli» (Lupfig) abgestimmt und stellen eine Erschliessungsgüte C (Erreichbarkeit in 300 m) auf dem gesamten Campus Reichhold sicher. Die Lage der Bushaltestellen ist mit dem inneren Freiraum abzustimmen.

Die Bereiche des inneren Strassenraums «Verkehrsfläche» mitsamt Trottoir und Bushaltestellen werden nach deren Erstellung von den Gemeinden Hausen und Lupfig übernommen, betrieben und unterhalten.

Die Realisierung des Anschlusses an den Bahnhof Lupfig liegt ausserhalb des Perimeters und wird von der Gemeinde Lupfig im Rahmen des Agglo-Programms vorangetrieben. Zudem wird eine direkte Anbindung an die bestehende Unterführung geplant. Studien der Steinmann Ingenieure und Planer AG haben gezeigt, dass das geforderte Treppenbauwerk ausserhalb des Areals gut platziert werden kann und dass innerhalb des Areals kein Platzbedarf dafür gesichert werden muss. Im Erschliessungskonzept werden die bisherigen Überlegungen hierzu erläutert. Der Treppenanschluss ist Bestandteil des Auflageprojekts Arealerschliessung. ~~(...)~~

vgl. Erschliessungskonzept

6.3.27 Art. 27 Parkierung, Zufahrten

Die Parkierung kann in Tiefgaragen, in mehrstöckigen Sammelanlagen innerhalb der Baubereiche sowie in den Betriebs- und Erschliessungsflächen vorgesehen werden. Aufgrund der spezifischen Bedingungen vor Ort (bestehende Betonplatte, Bodenbelastung) ist eine grossflächige unterirdische Parkierung im Baubereich B2 nicht sinnvoll. Daher ist zusätzlich die Parkierung auf dem Dach des Baubereichs B2 möglich. Rampenbauwerke für die Zufahrt müssen sich innerhalb des Baubereichs befinden und sind gut in die ortsbauliche Situation und Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Anzahl und die Lage der Parkfelder werden im Baugesuchsverfahren gemäss kantonalen Vorschriften bestimmt. Es gilt der Standorttyp C. Der Parkfeldbedarf ist abhängig von den Nutzungen der Baubereiche und der Bruttogeschossfläche. In einer Schätzung aufgrund aktueller Planungen ermittelt das Erschliessungskonzept einen Parkfeldbedarf von ca. 487 bis 680.

vgl. Erschliessungskonzept

6.3.28 Art. 28 Fahrräder

Es ist eine genügende Anzahl Abstellfelder in Nähe der Haupteingänge zu erstellen. Mindestens 50% sind als gedeckte Abstellplätze zu erstellen.

6.3.29 Art. 29 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmanagementmassnahmen wird von der Grundeigentümerschaft unter Mitwirkung der zukünftigen Nutzenden des Areals und der kantonalen Anlaufstelle (aargaumobil) erarbeitet. Das Mobilitätskonzept stellt sicher, dass die im Areal angesiedelten Nutzungen bis zum Umbau des A3-Anschlusses Brugg nicht mehr als 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde im Wochendurchschnitt (Mo-Fr) erzeugen.

Mit dem ersten Baugesuch des Gestaltungsplans ist ein Mobilitätskonzept über das gesamte Areal einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch ist das Mobilitätskonzept zu aktualisieren. Im Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Mindestinhalte des Mobilitätskonzepts sind in den SNV definiert, hierzu gehören auch die Zuteilung von Parkplatz-Teilkontingenten auf die Baubereiche und die zweckmässige Parkplatz-Bewirtschaftung im Hinblick auf die Einhaltung der Anzahl Fahrten.

Ist absehbar, dass die definierte Schwelle nicht eingehalten werden kann, sind mit den Behörden des Kantons und den Gemeinden Massnahmen

zur Dämpfung der Verkehrsspitze zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

vgl. Erschliessungskonzept

6.3.30 Art. 30 Güterverkehr

Im Situationsplan werden die bestehenden Gleise auf dem Areal dargestellt. Bei einer allfälligen Nutzung des Gleisanschlusses ist ein Betriebskonzept zu erstellen, welches mit der SBB zu koordinieren ist und nachdem sich auch die Baubereiche richten.

Der mögliche Gleisanschluss quert den Grünraum Süd und verläuft danach auf Betriebs- und Erschliessungsflächen des Baubereichs B2. Die detaillierte Planung kann erst bei konkreten Nutzeransprüchen erfolgen und ist verträglich mit den Fuss- und Veloverbindungen / Unterführung in diesem Bereich zu gestalten.

6.3.31 Art. 31 Ver- und Entsorgung

Das Konzept zur Ver- und Entsorgung zu Abwasser, Wasser, Strom, Kommunikation und Wärme findet sich im Erschliessungskonzept der Steinmann Ingenieure und Planer.

Die Ver- und Entsorgungsflächen sind grundsätzlich in den jeweiligen Baubereichen oder den zugehörigen Betriebsflächen angeordnet. Das Sammelgut wird am Tag der Abholung auf ausgewiesenen Flächen in den Vorbereichen bereitgestellt.

Mit dem ersten Baugesuch ist in einem arealübergreifenden Gesamtkonzept eine ortsbaulich verträgliche Lösung aufzuzeigen. Bei jedem weiteren Baugesuch ist die Entsorgung nach dem spezifischen Bedarf des Betriebs zu konkretisieren.

Lage und Grösse der Abfallentsorgung in den Baubereichen ist jeweils im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit den Gemeinden und der zuständigen Entsorgungsfirma zu bestimmen. Je nach Betriebsstruktur(en) sind die anfallenden Abfallmengen und Abfallarten sehr unterschiedlich.

6.3.32 Art. 32 Entwässerung

Aufgrund der komplexen Bedingungen im Campus Reichhold und seiner Umgebung (Grundwasserspiegel, Bodenbelastung etc.) ist die oberflächengebundene Entwässerung auf dem Areal schwierig (vgl. Kap. 5.16). Es werden folgende Massnahmen für den Umgang mit dem Regenwasser festgelegt:

Das gefasste Strassen- und Platzwasser muss in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Das Sauberwasser (Dachwasser) wird in den

Vorflutkanal Scherzbach-Aare abgeleitet. Eine Versickerung ist nur möglich, wenn der Untergrund dies zulässt und wenn der Pumpbetrieb auf Parzelle 2449 damit nicht gestört wird. Regenwasser, welches auf den Grünflächen anfällt, kann natürlich versickern.

vgl. Erschliessungskonzept und Raumplanungsbericht, Kap. 5.16

6.3.33 Art. 33 Hochwassergefahren

Durch den Süssbach besteht auf Teilen des Areals eine Hochwasser-Restgefährdung.

Das aktuelle Erschliessungskonzept belässt die bestehende Betonplatte im südlichen Bereich, d.h. die Bauten werden auf der Platte mit einer Erdgeschosskote von ca. 384.2 m.ü.M. errichtet. Auch der Bereich im Norden wird voraussichtlich gegenüber dem Süssbach leicht angehoben. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass keine Hochwasser-Restgefährdung mehr besteht.

Weil die Erdgeschosskoten im Gestaltungsplan nicht festgelegt werden, um einen Spielraum aufgrund der konkreten Anforderungen künftiger Nutzer offen zu lassen, sind allenfalls im Baubewilligungsverfahren allfällige Schutzmassnahmen vorzusehen.

6.3.34 Art. 34 Belastungen

Der Standort ist nach Altlasten-Verordnung nach den erfolgreich durchgeführten Sanierungsmassnahmen weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Bauprojekte dürfen ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen realisiert werden, soweit dadurch nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist. Ansonsten sind vorbeugende Massnahmen zu ergreifen.

6.3.35 Art. 35 Energie

Für die nachhaltige Entwicklung des Industrieareals ist ein hoher Anteil an erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des gesamten Energiebedarfs (Wärme, Elektrizität, Warmwasser) anzustreben.

Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs der Energieverordnung (EnergieV) benötigen. Heizwärme und Warmwasser sind vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.

Abwärmenutzung, saisonale Verlagerung von Energie, das lokale Schliessen von Energiekreisläufen sowie gemeinsame Energieversorgungsanlagen mit thermischen Netzen für Heiz- und Kühlzwecke sind soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar zu realisieren.

Die elektrische Energiegewinnung durch Photovoltaik ist vorzusehen; die Dachflächen dementsprechend zu konzipieren. Arealübergreifend ist mindestens eine Leistung von 10 W/m^2 pro Energiebezugsfläche zu erreichen.

Die Grundeigentümerschaft reicht mit dem ersten Baugesuch ein arealübergreifendes Energiekonzept ein, welches mit jedem Nutzer/Betrieb aktualisiert wird.

6.3.36 Art. 36 Archäologie

Auf dem Areal befinden sich archäologischen Fundstellen. Sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Kantonsarchäologie zu melden, dann können die Experten vorgängig die Flächen untersuchen.

6.3.37 Art. 37 Nachhaltigkeit

Um die Nachhaltigkeit des Areals zu fördern, soll bei der Planung eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse bestehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Zudem ist auf die Verwendung von umweltfreundlichen Baustoffen und die Optimierung des Ressourcenverbrauchs zu achten.

Das Reichholdareal wird gesamtheitlich entwickelt, dies beinhaltet zahlreiche Themen wie Mobilitätskonzept, Energienachweis, Arealnetz, Energienetz, Begrünung der Dachflächen, Bereitstellung von attraktiven Freiräumen etc.. Um den Spielraum bei der Entwicklung zu wahren und die spezifischen Potenziale der zukünftigen Betriebe optimal nutzen zu können, wird auf die Festlegung eines bestimmten Nachhaltigkeitsstandards verzichtet.

6.3.38 Art. 38 Lärmschutz

Der Campus Reichhold gilt als erschlossen. Daher müssen lediglich die Immissionsgrenzwerte bzw. die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten werden. Dies ist jeweils im Baugesuch nachzuweisen.

Genaueres zum Stand der Erschliessung finden sich im Kapitel 5.1, zur Lärmthematik im Kapitel 5.10.

6.3.39 Art. 39 Störfall

Das Areal liegt teilweise im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen. Bei einem Störfall muss eine Evakuierung der Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege

barrierefrei gewährleistet werden. Das Evakuierungskonzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

6.3.40 Art. 40 Qualitätserfüllung

Für die Beurteilung der erforderlichen Qualität im gesamten Areal wird ein gemeinsames und unabhängiges Fachgremium eingesetzt. Dieses Gremium garantiert eine einheitliche Beurteilung auf den beiden Gemeindegebieten und hilft bei der Qualitätserfüllung auf dem gemeindeübergreifenden Gesamtareal. Das Gremium sollte bereits zu einem frühen Zeitpunkt in die Planungen einbezogen werden (im Sinne einer «Voranfrage»), damit auch grundlegende, qualitative Justierungen vorgenommen werden können.

Zudem können die Gemeinderäte der beiden Gemeinden auf Kosten der Bauherrschaft zusätzlich externe Fachgutachten einfordern für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Vollzugskontrolle.

6.3.41 Art. 41 Geringfügige Abweichungen

Es gilt § 67 BauG. Der Artikel wurde aufgrund der fachlichen Stellungnahme des Kantons in diesem Sinn gekürzt.

6.3.42 Art. 42 Anpassungen des Gestaltungsplanes

Für Anpassungen des Gestaltungsplanes in einer Gemeinde ist die Zustimmung des Gemeinderates der anderen Gemeinde nötig. Diese Regelung gewährleistet eine koordinierte und gemeindeübergreifende Weiterentwicklung des Areals.

6.3.43 Art. 43 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Campus Reichhold mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

Es müssen beide Teile des Gestaltungsplans (Gemeinde Hausen und Gemeinde Lupfig) genehmigt werden, bevor der Gestaltungsplan rechtsgültig ist.

7. Verfahren

7.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

7.1.1 Fachgutachten

Zum Gestaltungsplan hat das zuständige Büro (PLANAR AG) zunächst eine Stellungnahme mit Datum vom 3.8.20 erstellt. Unter anderem darauf gestützt wurde der Gestaltungsplans laufend weiterentwickelt und so hat das Büro am 5.2.21 die Stellungnahme aktualisiert.

Am 26. Juli 2021 hat das Büro ein Fachgutachten erstellt, worauf der Gestaltungsplan wiederum überarbeitet worden ist. Datiert auf den 17. November 2021 liegt nun das aktuelle Fachgutachten vor.

7.1.2 Kantonale Stellungnahme

Mit Datum vom 16. Juli 2021 hat der Kanton seine fachliche Stellungnahme abgegeben. Die Inhalte davon wurden in der vorliegenden Fassung der Dokumente berücksichtigt.

7.1.3 Mitwirkung

Die Mitwirkungsauflage fand vom 13. August 2021 bis am 13. September 2021 statt. Am 26. August 2021, 19.00 Uhr, fand in der Mehrzweckhalle Hausen eine Informationsveranstaltung (mit Anmeldung) zur künftigen Entwicklung auf dem Reichholdareal statt. Zusammen mit den beiden Gemeinden Hausen und Lupfig informierte die Eigentümerin HIAG über die Zukunft des Areals und die konkreten nächsten Schritte. Während der Mitwirkungsauflage gingen ein Dutzend Mitwirkungsbeiträge ein, mit insgesamt 53 Antragspunkten.

Zu den Inhalten siehe Mitwirkungsbericht.

7.1.4 Kantonale Vorprüfung

Am 3. Mai 2022 hat die zuständige Kreisplanerin die wichtigen Inhalte der abschliessenden Vorprüfung den Planenden zugestellt. Die entsprechenden Vorbehalte wurden in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt.

7.1.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte in beiden Gemeinden vom 24. Mai 2022 bis 22. Juni 2022. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

7.1.6 Planbeständigkeit

Mit der vorliegenden Planung wird die Nutzungsplanung nicht verändert und es wird auch kein bestehender Gestaltungsplan verändert oder aufgehoben. Damit stellt sich die Frage der Planbeständigkeit nicht.

7.1.7 Interessenabwägung

Siehe dazu auch Ausführungen im Mitwirkungsbericht (Übersicht Mitwirkungseingaben, 08.10.2021).

Die nachfolgenden Themen der Interessenabwägung stützen sich vor allem auf die Mitwirkungsbeiträge. Mit den Erkenntnissen aus der Auflage wird diese noch geschärft werden können.

- Aussicht Nachbarn:

  Nachbarn, im Besonderen diejenigen am angrenzenden Hang an der Eitenbergstrasse oder Münzentalstrasse werden in Richtung Westen neue Bauten als Nachbarn erhalten, was deren Aussicht schmälert.

  Durch weitestgehende Einhaltung der Höhen nach Grundordnung (minimale Erhöhung im Baubereich A2, Reduktion im Baubereich B1, Einhaltung in Lupfig) besteht indes keine verstärkte Beeinträchtigung.

  Die geringfügige Erhöhung im Baubereich A2 ermöglicht eine einheitliche Höhe der Bauten entlang der Hauserstrasse/Hauptstrasse.

  Im Vergleich zur minimalen zusätzlichen Beeinträchtigung allfälliger Aussichtsinteressen ist das ästhetische Argument überwiegend.

- Nähe Nachbarn:

  Keine zusätzliche Beeinträchtigung.

- Kreiselvarianten bei den Verkehrsanschlüssen an die Hauptstrasse:

  Es wurde angeregt, ob die Verkehrssteuerung statt durch die geplanten komplizierten, unschönen Lichtsignalschranken am Dorfeingang von Hausen nicht auch durch optisch schön gestalteten Kreisel ersetzt werden können. Beim Anschluss Nord könnte Hausen AG so ein attraktives Eingangsportal ins Dorf wie auch in den Campus mittels eines kreativ gestalteten Kreisels realisieren. Grund: Die Hauptstrasse bildet die Achse unseres historisch gewachsenen Strassendorfes und prägt das heutige Ortsbild immer noch. Ihrer Gestaltung kommt

deshalb auch beim Campus Reichhold einer grossen Bedeutung zu. Bis dato gibt es von Gebenstorf durch Windisch bis zum Autobahnanschluss kein einziges Lichtsignal, und das soll so beibehalten werden.

Die grundsätzliche Erschliessung wurde bereits im Masterplan definiert. Die aktuell vorliegende Strassengeometrie ist das Resultat eines laufenden Optimierungsprozesses:

- *Diskussion der Lage der Bushaltestellen und des Konzeptes zur Busbevorzugung mit Kanton und Postauto*
- *Schaffung von durchgehenden Veloverbindungen auf der Hauptstrasse / Hauserstrasse*
- *Gestaltung Ortseingang Hausen im Rahmen des Freiraumkonzeptes*
- *Entwurf von sicheren und leistungsfähigen Anschlussknoten für alle Verkehrsteilnehmenden*

Die Lichtsignalanlage ist Bestandteil des Verkehrsmanagements des Kantons und dient ausserdem der Busbevorzugung.

Das Interesse an einer Kreiselanlage kann im Licht der oben genannten Überlegungen den Vorteilen einer lichtsignalgesteuerten Knotenanlage nicht überwiegen.

- Zu dichte Nutzung:

  Die im ursprünglichen Entwurf vorgesehene Regelung nahm Bezug auf die in der Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen vorgesehene höhere Baumassenziffer. Die höhere Baumasse könnte privaten Interessen entgegenstehen.

  Mit der neuen Fassung wurde eine dynamische Regelung gefunden, welche gegenüber der Nutzungsplanung nur geringfügig erhöhte Dichten zulässt.

  Mit Blick auf die kommunalen und kantonalen Interessen an diesem Standort ist eine dichte Nutzung des Areals anzustreben.

  Dieses öffentliche Interesse geht privaten Interessen vor.

- Kapazität Knoten Seebli:

  Die neue Nutzung auf dem Areal erzeugt deutlich mehr Verkehr als die aktuelle Brache. Sie könnte den Knoten Seebli überlasten.

  Die Vorgaben des Gestaltungsplanes wurden in Bezug auf die Fahrtenanzahl massgeblich verschärft. Die Fahrtenzahl wird in Abstimmung mit dem Kanton auf 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde pro Wochentag beschränkt (siehe dazu Art. 29 Abs. 1 und Abs. 5).

Ursprünglich war im Masterplan eine Grenze von 4'000 Fahrten pro Tag vereinbart worden, welche im Verlauf 2021 aufgrund des Kapazitätsnachweises (SNZ Ingenieure und Planer) auf 2'900 Fahrten pro Tag reduziert wurde. Basierend auf diesen reduzierten Fahrten wären 530 Fahrten in der Abendspitzenstunde die Grenze gewesen. Aufgrund der Anforderungen des Kantons wurde diese Zahl noch einmal auf die erwähnten 450 F/Tg reduziert.

Das Mobilitätskonzept umfasst nach Art. 29 Abs. 4 Lit. d und e auch die zweckmässige Zuteilung von Parkplatz-Teilkontingenten auf die Baubereiche sowie eine Parkplatz-Bewirtschaftung.

Mit diesen Massnahmen kann davon ausgegangen werden, dass der Knoten Seebli nicht durch das Areal überlastet wird.

Mit Blick auf die kommunalen und kantonalen Interessen an diesem Standort ist eine dichte Nutzung des Areals anzustreben und damit auch der vorgesehene Verkehr verhältnismässig.

Dieses öffentliche Interesse geht privaten Interessen vor.

- Verkehr durch das Dorf:

  Zur Verhinderung von Lastwagenfahrten durch das Dorf wird am Knoten Nord ein Rechtsabbiegegebot vorgesehen. Zudem ist seit Januar 2022 ein Lastwagendurchfahrtsverbot durch die Gemeinde signalisiert. Durch die zusätzlichen Nutzungen vor Ort wird die Verkehrsmenge indes auch für PW ansteigen und Fahrten von PW durch das Dorf generieren.

  Mit Blick auf die kommunalen und kantonalen Interessen an diesem Standort ist eine dichte Nutzung des Areals anzustreben und damit auch der vorgesehene Verkehr verhältnismässig.

  Dieses öffentliche Interesse geht dem Interesse nach Eindämmung des Verkehrs im Dorf vor.

- Förderung Veloverkehr

  Das Wegnetz ist noch zu wenig eng geknüpft, sind doch nur zwei Velo-Verbindungen in Nord-Süd-Richtung und eine in Ost-West-Richtung vorgesehen. In der Ost-West-Richtung wird von einer Organisation mehr als eine Verbindung gefordert.

  Der neue Knoten am Südende des Reichhold-Areals ist besonders sorgfältig auszugestalten – mit separaten, sicheren Spuren für den Fuss- und Veloverkehr.

  Die zentrale Wegverbindung Mitte soll als komfortabel befahrbare Querverbindung für den Veloverkehr dienen. Diese ist von allen Seiten gut erreichbar und verbindet den Campus Reichhold mit dem

Weg am Süssbach, welcher in Richtung Hausen und Lupfig weitergeführt wird. Das Erschliessungsprojekt ist in Bearbeitung und sieht zusätzliche Massnahmen für den Veloverkehr entlang der Hauptstrasse / Hauserstrasse vor, so dass auch auf der Hauptachse eine schnelle und sichere Verbindung zwischen Hausen und Lupfig besteht.

Eine Ausgestaltung der Wege in den Grünräumen Süd und Nord ist nicht erwünscht, weil die dort vorgesehenen Nutzungen durch Fahrradverkehr gestört würden: Im Grünraum Süd ist ein extensiver, ökologisch wertvoller Naturraum vorgesehen, im Grünraum Nord ist ein attraktiver, naturnaher, ökologisch hochwertiger und öffentlich zugänglicher Freiraum mit Grossbäumen mit Erholungsfunktion vorgesehen.

Das Interesse an der «ruhigen» Nutzung in den Grünräumen Süd und Nord überwiegt dem Interesse an noch mehr Veloquerungen.

- Gemischte Wohn- und Arbeitszone anstreben:

  Das Reichhold-Areal wurde als reine Arbeitszone konzipiert. Es wurde gefragt, ob nicht - mindestens im nördlich (Anschluss Wohnquartiere Hausen) und/oder östlich (Seite Hauptstrasse) gelegenen Teil - eine gemischte Wohn- und Arbeitszone anzustreben wäre, um ein urbanes, sicheres Quartier mit besser durchmischter Nutzung zu schaffen und Wege zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit zu verkürzen. Bauherren schätzen gemischte Zonen in der Regel, und die Nachfrage nach Geschäftsräumen, Büroarbeitsplätzen und Dienstleistungsräumlichkeiten dürfte tendenziell sinken (durch Homeoffice, Online-Shopping usw.) – jene nach Wohnraum dürfte hingegen nicht zurückgehen.

  Es gibt sehr viele gute Beispiele von Mischnutzungen, zumal heutige Gewerbenutzungen in der Regel nur noch wenig störend sind. Allerdings ist der Ausschluss der Wohnnutzung in der Nutzungsplanung so vorgegeben. Diese Diskussion muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung geführt werden.

  Ein Interessenkonflikt kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplanes erblickt werden.

- Vermeidung von Hitzeinseln (Siehe auch Punkt 33 Mitwirkungsbericht).

  Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Themen umgesetzt:

  – *Die Unterbaubarkeit ist aufgrund des Grundwassers eingeschränkt.*
  – *Freiräume in Ost-West und Nord-Süd-Richtung sorgen für Durchlüftung*

- *klimagerechte Materialien fliessen in die Beurteilung der Nachhaltigkeit ein*
- *Umgebungskonzept und Durchgrünung für Industriegebiet aussergewöhnlich hoch*
- *Mindestabstände im Areal orientieren sich an den Grenzen der Baubereiche, welche städtebaulich überprüft sind und innerhalb der Baubereiche nach geltendem Recht.*
- *Die Zahl der Bäume wird grösstenteils festgelegt. Noch wichtiger als die Zahl der Bäume und der Baumabstand ist die Tatsache, dass die Bäume auch auf lange Sicht gute Wachstumsbedingungen haben und sich zu Grossbäumen entwickeln können. Mit den querliegenden Grünbereichen Nord, Mitte, Süd gibt es grossflächige Grünräume ohne Unterkellerung.*

Das Interesse einer Vermeidung von Hitzeinseln ist mit dem Gestaltungsplan gut umgesetzt.

Ein weiterhin bestehender Interessenkonflikt ist aktuell nicht auszumachen.

8. Anhang

8.1 Etappierungskonzept

(siehe folgende Seiten)

8.2 Weitere Dokumente

Als Beilagen zum Planungsbericht werden zudem folgende Dokumente als orientierende Dokumente den Unterlagen beigelegt:

- Kapazitätsnachweis der SNZ vom 14.02.2014 und Kapazitätsnachweis der SNZ vom 17.09.2020
- Risikobericht Störfall der EBP Schweiz AG vom 17.09.2020
- Restriktionen der Hochspannungsleitungen der Hefti. Hess. Martignoni HHM AG vom 19.11.2020
- Masterplan Reichholdareal vom 25. November 2014
- Lärmrechtliche Beurteilung Erschliessung (Art. 24 Abs. 2 USG) der Voser Rechtsanwälte vom 25. November 2020

Abbildungsverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: 3D Modell mit Blick von Lupfig; die unterschiedlichen Gebiete mit ihren unterschiedlichen Körnigkeiten sind deutlich sichtbar 9

Abbildung 2: Luftbild Reicholdareal und Umgebung; Weiss: Perimeter; Rot: Gemeindegrenze (Quelle: www.map.geo.admin.ch/) 10

Abbildung 3: Gestaltungsplanperimeter und Parzellen 11

Abbildung 4: Eigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter (Stand 2020) 12

Abbildung 5.: Ausschnitt Masterplan Reichhold Areal (2014) 19

Abbildung 6.: Volumenstudie Reichholdareal, planteam S AG 21

Abbildung 7.: Der Grünraum Süd schafft den Auftakt zum Areal; dahinter sind die drei linearen Freiräume in Nord-Süd-Richtung erkennbar; die Baumreihe entlang der Hauptstrasse/Hauserstrasse ist Teil der typischen strassenbegleitenden Bäume in Hausen 23

Abbildung 8: Flächen ökologischer Ausgleich (Quelle: Freiraumkonzept) 25

Abbildung 9.: Der Industriecluster am Schnittpunkt der Autobahn mit der Bahn und dem Autobahnzubringer; der feingliedrigere Teil in Richtung Hausen 27

Abbildung 10: ehemalige Überbauung Reichhold Chemie 29

Abbildung 11: Zwischenstand der Volumenstudie. Die Volumenstudie wurde anschliessend mit einem 3D-Modell visualisiert. Für eine gute Einpassung des Areals in die Umgebung wurden die zulässigen Höhen und Baubereiche im Gestaltungsplan nochmals angepasst. 30

Abbildung 12: Die roten Volumen zeigen das räumliches Gerüst der Baubereiche (Fläche Baubereich x max. Höhenkote Dach), die grauen Volumen zeigen beispielhaft das zulässige Volumen pro Baubereich gemäss GP. 31

Abbildung 13: Die möglichen Volumen in den Baubereichen A nehmen die Körnung der künftigen Bauten entlang der Hauptstrasse auf. Die grossflächigen Bauten an der Bahn wirken als Lärmschutz. 32

Abbildung 14: Im Süden nehmen die möglichen Volumen die Körnung des Industrieclusters auf. 33

Abbildung 15: Blick vom Eiteberg 33

Abbildung 16: Visitenkarte Grünraum Süd 34

Abbildung 17: Baumstrukturen prägen den Übergang zur Umgebung 34

Abbildung 18: Bäume entlang der Strasse als typisches Element von Hausen 35

Abbildung 19: die nördliche Einfahrt ins Areal 35

Abbildung 20: durchgrünte, lockere Stimmung im Areal 36

Abbildung 21: Baumstukturen begleiten den Süssbach - Blick vom Süden 36

Abbildung 22: Süssbach mit Blickrichtung Süden und Grünraum Nord 37

Abbildung 23: Baumstrukturen und Terrain - Blick nach Norden 37

Abbildung 24: Vergleich Schemata nach Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung: Zuweisung Flächen für anrechenbare Grundstücksfläche* 40

Abbildung 25.: Lärmbelastung und Hindernisbegrenzung gemäss SIL (Quelle: ARE) 48

Abbildung 26.: BLN-Gebiet "Reusslandschaft" (Quelle: BAFU) 49

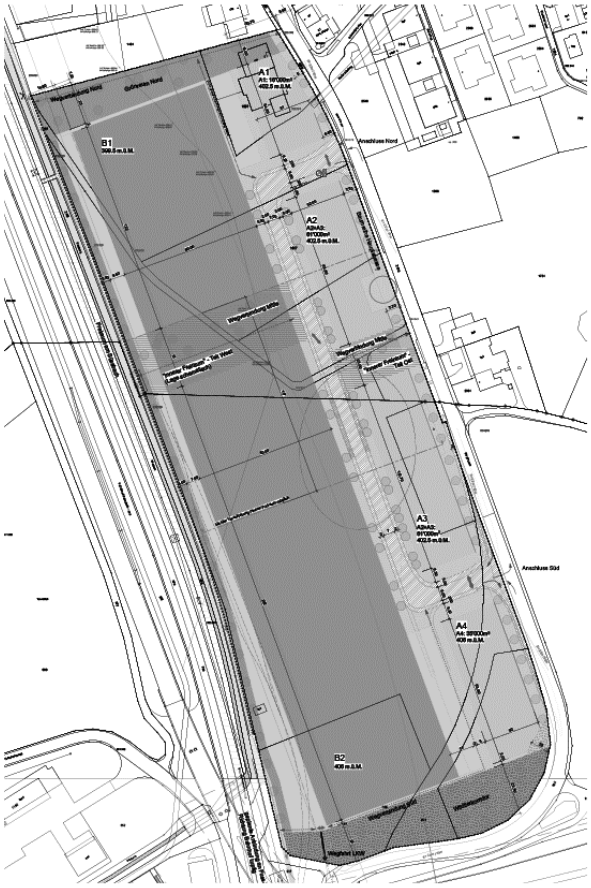
Abbildung 27.: Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau) 51

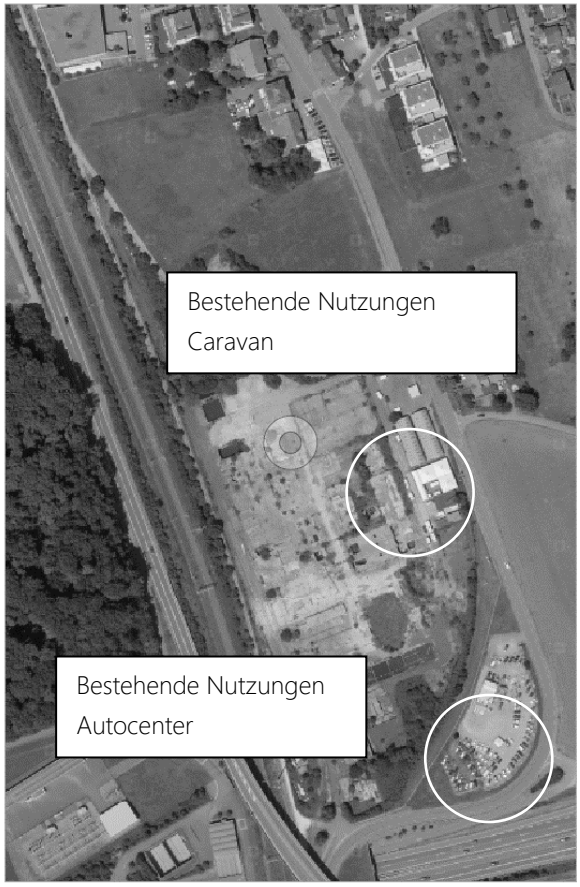
Abbildung 28.: Vorzugsgebiete Spitzentechnologie, Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kt. AG) 51
Abbildung 29.: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: Kanton Aargau) 52
Abbildung 30:: Entwicklungspotential, Quelle: REK Brugg Regio 53
Abbildung 31: AusschnittThemen "Landschaft" und "Erschliessung" (Quelle: Räumliches Entwicklungsleitbild, März 2019) 55
Abbildung 32.: Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan Hausen (Quelle: Gmd. Hausen) 55
Abbildung 33: Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2. kant. Vorprüfung 61
Abbildung 34.: Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan Lupfig (Quelle: Gmd. Lupfig) 62
Abbildung 35: Künftiges Fusswegnetz Reichholdareal (Quelle: Erschliessungskonzept) 74
Abbildung 36: Künftiges Velowegnetz Reichholdareal (Quelle: Erschliessungskonzept) 74
Abbildung 37.: Lärm Eisenbahn (links) und Strasse (rechts) Tag (Quelle: map.geo.admin) 78
Abbildung 38: Bezeichnung hier eingebenLage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr) (www.ag.ch) 80
Abbildung 39.: Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Kt. AG, 04.02.2021) 82
Abbildung 40.: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle: Kt. AG) 83
Abbildung 41.: Aussschnitt Grundwasserkarte (Quelle: Kt. AG) 84
Abbildung 42.: Ausschnitt Gefahrenkarte (Quelle: Kt. AG) 85
Abbildung 43: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: https://map.geo.admin.ch/) 86
Abbildung 44.: Ausschnitt Karte Archäologische Fundstellen (Quelle: Kt. AG) 87

Tabellen

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte 17
Tabelle 2: Weitere Planungsschritte **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Tabelle 5: dynamische Regelung im GP - Gegenüberstellung Nutzungsmass GP und Grundordnung 41

Phase 0



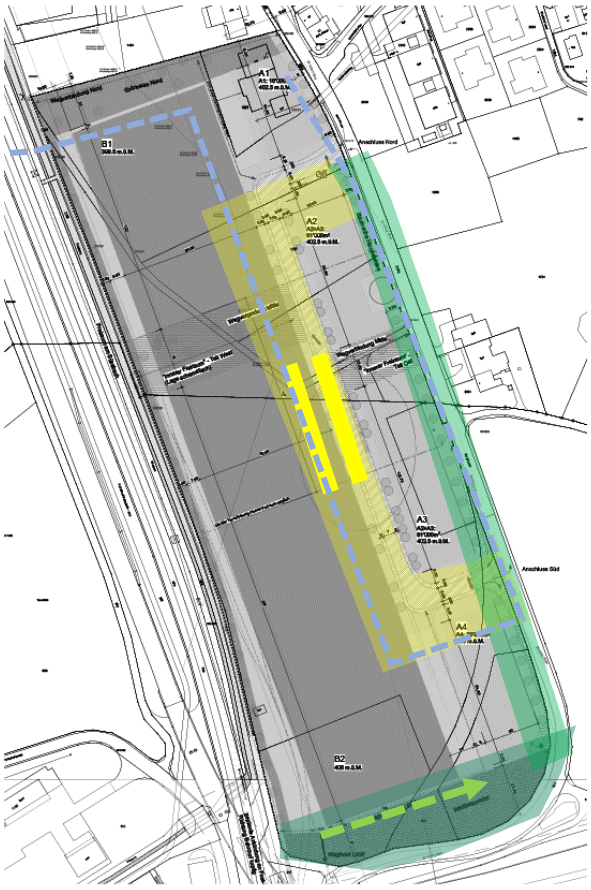


Baugesuch Baufeldbereitstellung

Die Baufeldbereitstellung erfolgt dem Gestaltungsplan vorgelagert. Sie beinhaltet noch keine Erschliessungsanlagen. Die bestehenden Nutzungen Autocenter (beim künftigen A4) und Caravan (beim künftigen A3) können weiterhin erfolgen. Erst mit der Etappe «innere Erschliessung « sind diese Nutzungen nicht mehr möglich.

- Bereitstellung einer ebenen Fläche

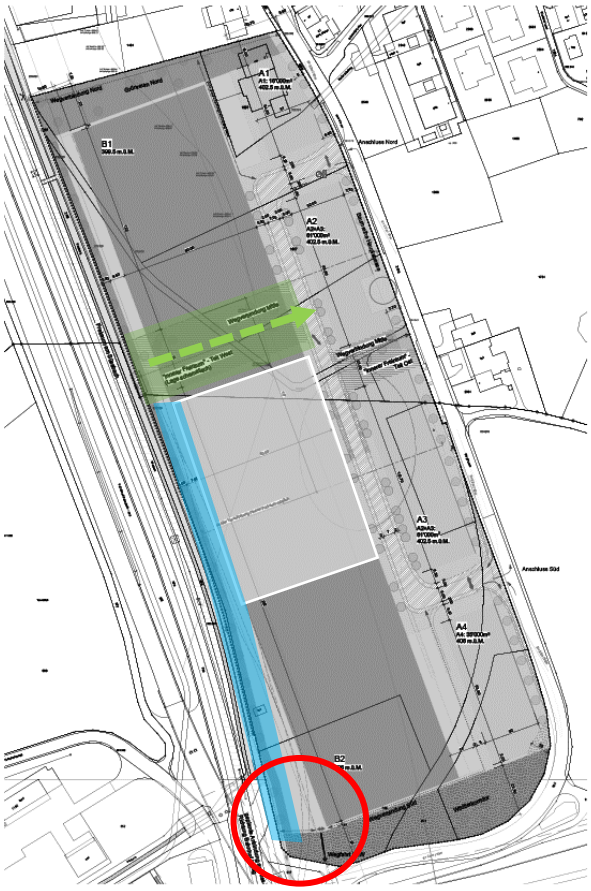
Phase 1: Erstellung der übergeordneten Strukturen

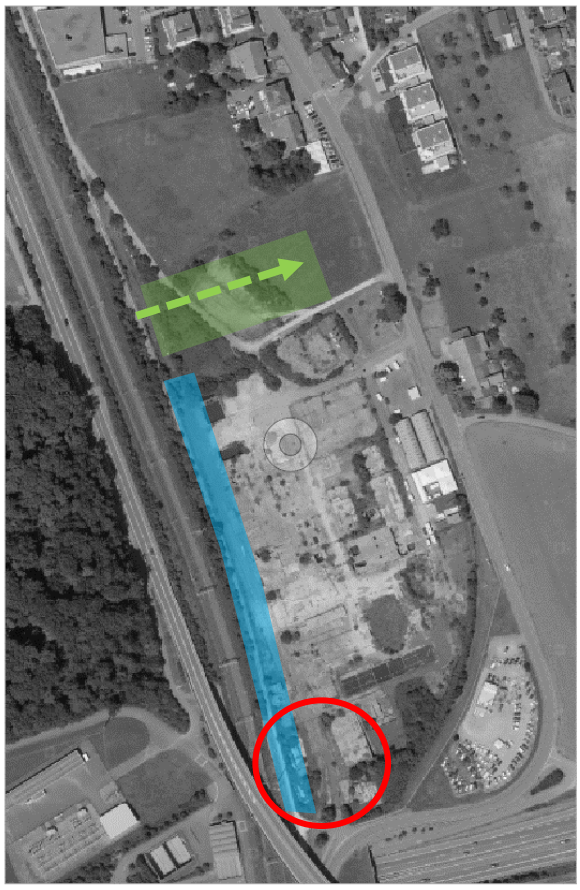


Baugesuch «innere Erschliessung» (separates Baugesuch vor dem Ankernutzer)

- Erstellung Leitungstrassee im Strassenraum (Strom etc.) und Kanalisationsanschluss, Werkleitungen Sauberwasserleitung etc. gemäss Erschliessungskonzept und GEP-Massnahme)
- Erstellung innere Erschliessungsstrasse und Ausfahrten Hauptstrasse
- Erstellung Bushaltestelle (voraussichtlich)
- Erstellung Grünstreifen Hauptstrasse (Grünstreifen A2-A4, Baumreihe/Baumpaare, Gehweg)
- Erstellung Grünraum Süd
- Erstellung Wegverbindung Süd

Phase 2 Erstellung der übergeordneten Strukturen

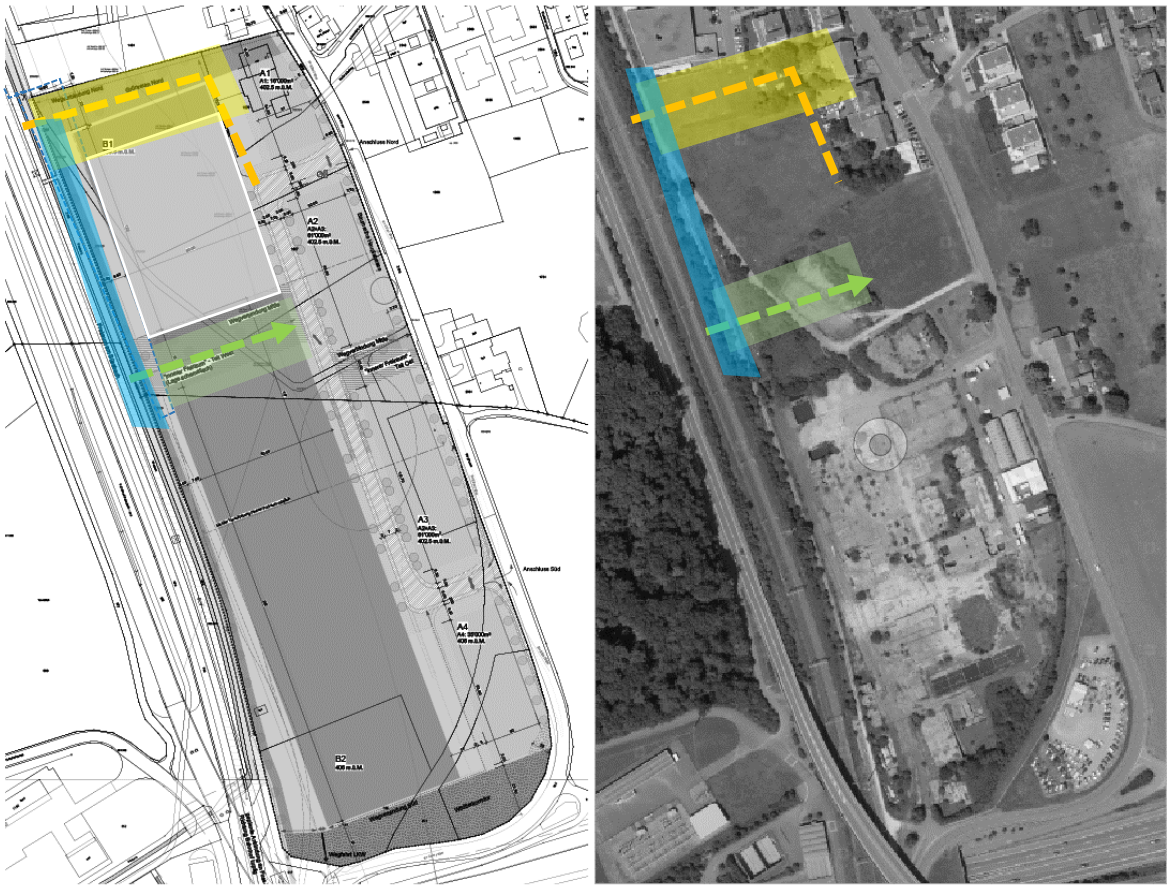




Baugesuch Baubereich B2»

- Realisierung Freiraum am Süssbach bis Innerer Freiraum (teil Süd)
- Falls Anschluss an inneren Freiraum: Realisierung innerer Freiraum (Teil West) (falls noch nicht erfolgt)
- Falls Anschluss an inneren Freiraum: Realisierung Weg Mitte (Teil West) (falls noch nicht erfolgt)
- Falls Anschluss an Grünraum Süd: Wegfahrt LKW / Gleis

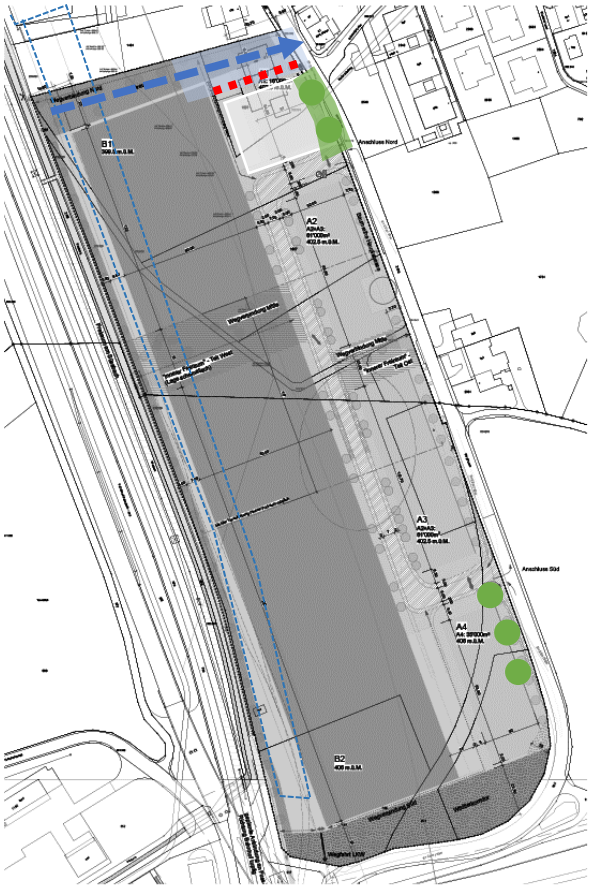
Phase 2 Erstellung der übergeordneten Strukturen



Baugesuch Baubereich B1 anschliessend an Grünraum Nord und an inneren Freiraum Teil West

- Realisierung Freiraum am Süssbach bis Innerer Freiraum (Teil Nord)
- Falls Anschluss an Grünraum Nord: Realisierung Grünraum Nord (angrenzender Teil)
- Falls Anschluss an Grünraum Nord: Realisierung provisorische Wegverbindung Nord
- Falls Anschluss an Inneren Freiraum: Realisierung innerer Freiraum (Teil West) (falls noch nicht erfolgt)
- Falls Anschluss an Inneren Freiraum: Realisierung Weg Mitte (Teil West) (falls noch nicht erfolgt)

Phase 2: Erstellung der übergeordneten Strukturen



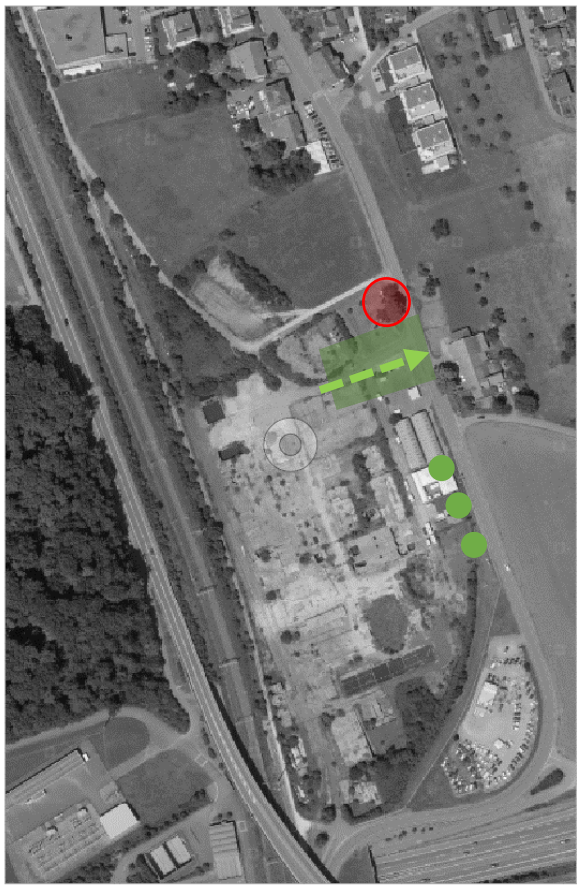
Baugesuch A1

- Bei Verlegung der Erschliessung --> Realisierung Grünstreifen» Hauptstrasse/Hauserstrasse – Bäume mit durchgehendem Baumgraben und Gehweg
- Realisierung Grünraum Nord (gesamthaft, bzw. noch fehlender, angrenzender Teil)
- Realisierung Wegverbindung Nord
- Verlegung der Kanalisationsleitung, welche unter dem Haus Parz. 1557 durchführt (siehe GEP-Massnahme).

Baugesuch A4

- Realisierung Bäume im Grünstreifen Hauptstrasse/Hauserstrasse ausserhalb Strassenlinie

Phase 2: Erstellung der übergeordneten Strukturen



Baugesuch A2 oder A3 (anschliessend an inneren Freiraum, Teil Ost)

- Realisierung Innerer Freiraum (Teil Ost)
- Realisierung Weg Mitte (Teil Ost)
- Realisierung Bäume im Grünstreifen Hauptstrasse/Hauserstrasse ausserhalb Strassenlinie
- Bestimmung und Aufteilung Nutzflächen gemäss SNV, Art. 8 Abs. 2 (In den Baubereichen A2 und A3 sind die zulässigen Volumen nach Abzug der Grünflächen im Verhältnis der Baubereichsflächen auf die beiden Baubereiche zu verteilen.)

Baugesuch A2 (bei Bestandsbaum

- - Baumschutz bei Bauarbeiten beachten

Phase 3 Gestaltungsplan: Erstellung der Strukturen pro Nutzer/Areal

Zu jedem einzelnen Baugesuch

- Umgebungsplan (mit Gestaltung Vorbereiche, Baumpflanzung, Versickerungsplanung, Gestaltung der Betriebs- und Erschliessungsflächen) gemäss Freiraumkonzept
- Anschluss an übergeordnete Freiräume ist gestalterisch ansprechend zu lösen.