

Geschäftsstelle:
MARTI PARTNER
Architekten und Planer AG
Bahnhofstrasse 50
5600 Lenzburg

Telefon: 062 891 68 88

planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch

Präsidentin:
Gabi Lauper Richner

g.lauper@niederlenz.ch

Lenzburg, 14. Mai 2012 / Mei

Gemeinderat Othmarsingen
Postfach 16
5504 Othmarsingen

Gesamtrevision Nutzungsplanung Othmarsingen Evaluation für die Einzonung von Gewerbeflächen Anfrage für ein Feedback

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir geben Ihnen gerne ein Feedback zu Ihrer Anfrage vom 18. Januar 2012.

Der Gemeindeammann Fritz Wirz hat das Geschäft an der Geschäftsleitungssitzung vom 23. Februar 2012 vorgestellt. Der Regionalplaner hat an dieser Sitzung eine erste Einschätzung vorgenommen, welche von der Geschäftsleitung diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Da noch keine detaillierten Untersuchungen vorlagen, sind die nachfolgenden Erwägungen entsprechend zu gewichten.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Othmarsingen revidiert ihre Nutzungsplanung. Die unüberbauten Flächen an Industrie- und Gewerbebezonen sind gering (1.33 ha). Aus diesem Grund erachtet die Planungskommission eine Einzonung von insgesamt 3 ha Gewerbeland für die Gemeinde als sehr wichtig.

Das beauftragte Büro Flury hat zwei Pläne mit Erschliessungsskizzen für mögliche neue Arbeitsplatzgebiete erstellt.

- 1 Einzonung nördlich Bruneggerstrasse an der Grenze zu Mägenwil
2.38 ha, davon 0.44 ha überbaut; relevante Einzonung: 1.94 ha
- 2 Einzonung im Bereich Dottikerstrasse; Abschnitt Dalienweg,
Wiesenweg, Kornweg
2.52 ha, Variante 2.89 ha

Diese beiden nicht datierten Pläne bilden die Hauptgrundlage für die nachfolgenden Erwägungen.

2. Regionale und kantonale Grundlagen

Regionale Grundlagen

- Regionales Entwicklungskonzept 2002 (REK Lenzburg)
- Landschaftsentwicklungsprogramm Lenzburg 2001 (LEP Lenzburg)

- Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, 2. Generation, Stand Bericht für die Behördenvernehmlassung 10. November 2011

Kantonale Grundlagen

- Kant. Richtplan, vom Grossen Rat beschlossen am 20.9.2011
- Baugesetz vom 19.1.1993, Stand 1.1.2010, mit Bauverordnung

Bis zum Vorliegen der neuen Richtplanbeschlüsse zum Siedlungsgebiet erfordern Siedlungsgebietsanpassungen eine regionale Begründung (z.B. Abstützung auf ein regionales Entwicklungskonzept). Vgl. Richtplanbeschluss S1.2.

3. Erwägungen

3.1 Allgemeines

Othmarsingen ist gemäss Typologie des Bundesamtes für Statistik eine ländliche Pendlergemeinde. Sie liegt gemäss Raumkonzept Aargau an einer ländlichen Entwicklungsachse.

Ein besonderes Merkmal ist die Lage an der Autobahn A1 mit zwei Autobahnanschlüssen in unmittelbarer Nähe. Weil Othmarsingen an die Agglomeration Lenzburg grenzt und wegen den Verkehrsbeziehungen wurde die Gemeinde in den Betrachtungsperimeter des Agglomerationsprogramms Aargau Ost aufgenommen. Wegen dieser speziellen Lage sind Einzonungen für Arbeitsplatzgebiete nicht ausgeschlossen.

Die Einzonungen können nicht direkt von einem regionalen Entwicklungskonzept abgeleitet werden. Es gibt aber auch, soweit ersichtlich, keine überkommunalen Festlegungen, welche eine Einzonung für Arbeitsnutzungen an den zwei vorgeschlagenen Standorten ausschliessen. Zu beachten sind die generellen Grundsätze. Danach sind Einzonungen insbesondere für die Erweiterung von bestehenden Betrieben möglich, wenn dies positive Effekte für die Gemeindeentwicklung ergibt (z.B. Hero Lenzburg).

Es müssen nicht in jeder Gemeinde alle Bedürfnisse abgedeckt werden. Offensichtlich ist, dass nicht jede ländliche Gemeinde eine eigene Industriezone braucht. Der Bedarf für eine Einzonung soll von einer Gesamtstrategie für die Entwicklung der Gemeinde plausibel hergeleitet werden.

Die Gemeinden haben bei Einzonungen diverse Untersuchungen und Nachweise zur inneren Siedlungsentwicklung, zur Siedlungsqualität und zum Verkehr vorzunehmen (vgl. § 4 BauV). Diese liegen noch nicht vor. Aufzuzeigen ist, welches Potential für Gewerbe auf dem ehemaligen Gewerbeareal Marty sowie in den weiteren gemischten Wohn- und Arbeitszonen besteht und welche Fördermassnahmen zugunsten des Gewerbes in diesen Gebieten vorgesehen sind. Im weiteren ist zu prüfen, ob die Einzonung durch eine Auszonung kompensiert werden kann.

Wichtig ist, dass das Bauland verfügbar wird (z.B. über Verträge oder allenfalls bedingte Einzonung). Im weiteren ist die Mehrwertabschöpfung zu prüfen (ein entsprechender BNO-Artikel ist bereits in anderen Gemeinden in der Region im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision, Stand öffentliche Auflage, vorgeschlagen).

3.2 Einzonung Gebiet 1 bei der Grenze Mägenwil

Dieses Gebiet beurteilen wir wegen seiner günstigen Lage bezüglich Immissionen, bezüglich der Verkehrserschliessung und wegen der Nähe zur Bahnstation Othmarsingen als geeigneter als das Gebiet 2. Wichtig ist die Abstimmung mit der Nachbargemeinde Mägenwil.

3.3 Einzonung Gebiet 2 mit neuem Anschluss an die Dottikerstrasse

Mit dieser Einzonung könnte das Baugebiet abgerundet werden.

Eine Hauptfrage ist, ob eine neue Zufahrt auf die Dottikerstrasse (K266) möglich ist.

An diesem Standort wäre eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen besonders wichtig, insbesondere beim Ortseingang sowie an der Grenze zu den bestehenden Wohngebäuden und zum Schulareal.

Wir hoffen Ihnen mit diesem ersten Feedback zu dienen.

Mit freundlichen Grüssen

Regionalplanungsverband Lenzburg-Seetal

Präsidentin



Gabi Lauper

z.K. an:
Geschäftsleitung RPV Lenzburg-Seetal (e-mail)