

Zürich, 3. März 2023

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Birr

Planungsbericht zur Spezialzone Grossacher & Grändel (SpG)



Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Birr
Pestalozzistrasse 10
5242 Birr

Verfasser: UC'NA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267
8005 Zürich
Tel +41 44 254 53 53
mail@ucna.net

Vertreten und bearbeitet durch: Manuel Alberati, dipl. Architekt ETH SIA, Reg A
Daniel Kündig, dipl. Architekt ETH SIA BSA
Nicolas Rüegg, Architekt ETH MSc

Ort und Datum: Zürich, März 2023

Version:

Ersteller: rn/am

Revision: -

Projekt-Nr.: 4061

Die Urheberrechte dieses Dokuments liegen beim Verfasser.

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
2.	Einleitung	5
3.	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	7
4.	Ziele der Planung	9
5.	Entwicklungsbausteine	11
5.1.	Entwicklungsregeln	11
5.2.	Entwicklungselemente	20
6.	Etap pierung	28
7.	Sicherstellung öffentliche Erschliessungsflächen und Räume	28

1. Planungsgegenstand

Dieser Planungsbericht ist Teil des Planungsberichts zur Allgemeinen Nutzungsplanung «Revision Nutzungsplanung, Siedlung und Kulturland» gemäss § 15 BauG der Gemeinde Birr. Er behandelt die Inhalte der Gebiete Grossacher und Grändel und damit die ausgeschiedene Spezialzone Grossacher & Grändel (SpG). Die Inhalte zu der Zone sind im Wesentlichen in § «Spezialzone Grossacher & Grändel SpG» der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgehalten.

Neben der BNO wird ein Ergänzungsplan als Anhang etabliert, der die Inhalte grafisch verortet und die Gesamtzusammenhänge verdeutlicht. Er steht subsidiär zur BNO. Die vermassten Baubereiche und geometrischen Ausdehnungen sind in einem Orientierungsplan «Vermassung Ergänzungsplan Bebauung» massstäblich festgehalten.

2. Einleitung

Die Gebiete im Grossacher und Grändel werden seit 1958 von der ABB, ehemals BBC, als Produktions- und Entwicklungsstandort genutzt und umfassen mit 244'000 m² die Grundstücke Kat.nr. 1069, 376, 381, 383. Auf den weitgehend unbebauten Grundstücken 376, 381 und etwa der Hälfte der Parzelle 1069 wird ab 1997 im Sinne der dualen Nutzung Kies abgebaut. Die angrenzende Fabrikanlage wurde bereits früher verkauft und die zuvor genannten Parzellen stehen nicht mehr im Zusammenhang mit einer strategischen Erweiterung der Produktion dieser Fabrikanlagen. Die ausgedehnten, brachliegenden Landreserven blockieren seither eine industrielle Entwicklung der Gemeinde Birr weitgehend. Um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, entscheidet sich die Grundeigentümerin deshalb, das Gebiet beplanen zu lassen und aktiv Grundlagen für die BNO-Überarbeitung zu erstellen. Die laufende Gesamtrevision Nutzungsplanung bietet die Möglichkeit, die Neuausrichtung des Gebiets in die übergeordnete Raumentwicklungsstrategie des Kantons Aargau einzubetten.

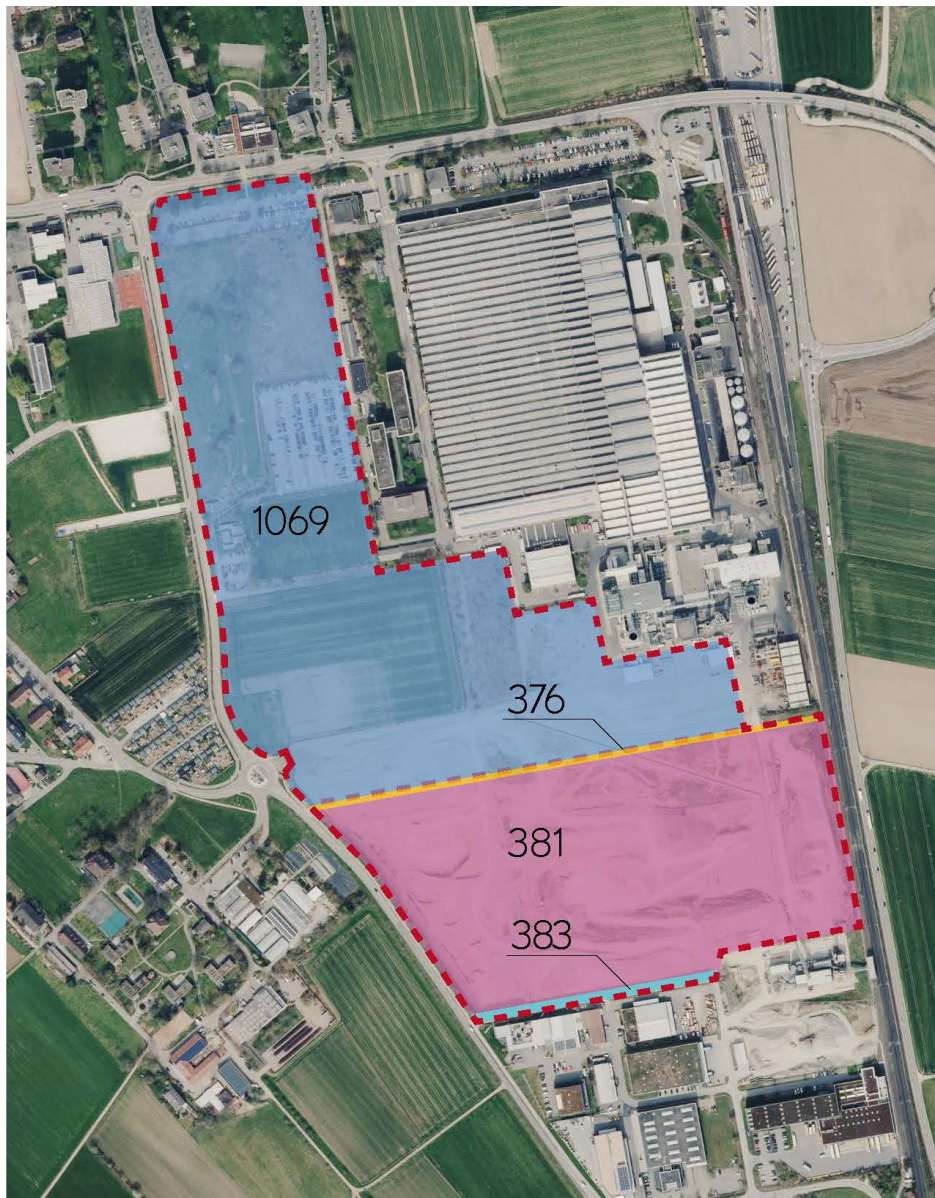


Abbildung. 1.: Planungsperimeter Grossacher und Grändel mit den beteiligten Parzellen.

Der resultierende Masterplan bildet die inhaltliche Grundlage für die Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung der Arbeitszonen in einem rechtsverbindlichen Planungsinstrument. Er hält Überlegungen zur städtebaulichen Dichteverteilung,

den Aussen- und Freiraumbeziehungen, der Nutzung und deren Positionierung, der Erschliessung, dem Verkehr und der Ökologie fest.

Das Areal wird gestützt auf den Masterplan in die neu geschaffene Spezialzone Grossacher & Grändel SpG umgezont, da die gewünschte Entwicklung mit der bestehenden Zonierung nicht realisiert werden kann. Die Spezialzone unterscheidet sich primär in ihrem Ziel und der Gesamtordnung mit ihrem weitgehenden Freiraumkonzept und übergeordneten Erschliessungswegen von den gewöhnlichen Arbeitszonen.

Um die Bebauung des Areals im Gebiet «Grossacher und Grändel» ohne Sondernutzungsplanung zu ermöglichen und die wichtigsten Grundsätze für das gesamte Gebiet grundeigentümerverbindlich festlegen zu können, wurde ein Ergänzungsplan zur BNO erarbeitet. In diesem sind analog eines Gestaltungsplans die wichtigen Elemente von Bebauung, Freiräumen und Verkehr grundeigentümerverbindlich planlich geregelt. In der BNO werden die Vorschriften der Zone und die Erläuterungen zum Ergänzungsplan festgehalten:

- Nutzung der Zonen und Zielvorgaben
- Verbindliche Elemente aus dem Ergänzungsplan
- Abweichungen vom Ergänzungsplan und Beurteilungskriterien

Neben den festgelegten Vorgaben in der BNO sind die Grundstücke sehr flexibel bebaubar. Mit den Vorgaben von BNO und Ergänzungsplan zu den wichtigen Elementen wie Grünräume, Erschliessung und Bebauungsdichte wird das Grundgerüst für eine grossmassstäbliche Bebauung mit Qualität gegeben.

Bei der Anwendung des Masterplans ist zu beachten, dass die Anpassung des Bauzonenplans, die Erstellung des Ergänzungsplans und die Inhalte der BNO gestützt auf den Masterplan entstanden sind. Bei dieser Umsetzung wurden die Inhalte teilweise angepasst und verfeinert. Der Masterplan wurde danach nicht überarbeitet. Er ist daher nicht vollständig kongruent zu den grundeigentümerverbindlichen Instrumenten und kann daher nicht in jedem Falle 1:1 angewandt werden. Die Grundsätze und Leitgedanken sind jedoch uneingeschränkt anwendbar.

3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Birr hat sich in der Vergangenheit von einer primär landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem Industriestandort im Kanton Aargau entwickelt. Die Branchenschwerpunkte liegen in Birr in der Energie- und Elektrotechnik, Medizintechnik und ICT (Information and Communications Technology). Durch die Veränderung der gesellschaftlichen und individuellen Wertvorstellungen, der Arbeitsinhalte und -prozesse, der Produktionsmethoden und der Chance der Reindustrialisierung durch Digitalisierung müssen Arbeitszonen in Zukunft als integrative und qualitativ wertvolle Lebensräume gedacht werden. Nur damit können neue Arbeitnehmende begeistert werden, sich an diesen Orten niederzulassen. Für Begegnung, Sport, Erholung, Verpflegung, Einkaufen und Freizeit sind unmittelbar verfügbare Möglichkeiten im Arbeitsumfeld zwingend zu schaffen.

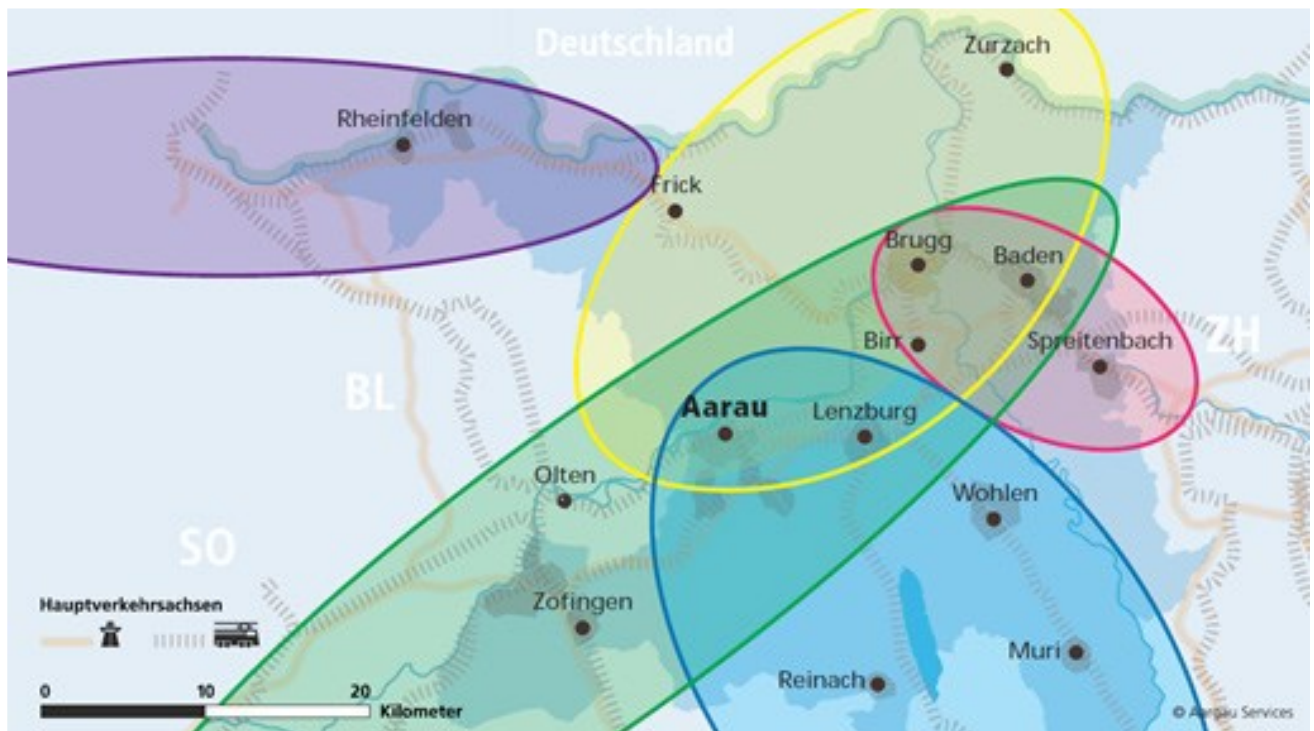


Abbildung. 2: Branchenschwerpunkte Kanton Aargau. Quelle: Standortförderung Kt. AG (lila: Pharma; gelb: Energie- und Elektrotechnik; grün: Medizintechnik; rosa: ICT; blau: Kunststoff-/Maschinen-/Metallindustrie)

Die Entwicklungsabsichten befinden sich auf der kantonalen Interessenslinie. Das Eigenamt von Birrfeld ist Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonomer Bedeutung. Übergeordnet liegen die Grundstücke im Vorzugsgebiet für Spitzentechnologie und grössere Ansiedlungen. Sie eignen sich für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN), sowie Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GVN). Nutzungen wie Dienstleitung, Verwaltung, Bildung und Forschung ergänzen die Produktion und das Gewerbe. Standortunterstützende Wohn- und Hotellerienutzung sollen das Angebot bereichern. Die Erarbeitung der notwendigen Rahmenbedingungen mit flexiblen Entwicklungszeitpunkten, einer marktgerechten Gebäudekörnung und der Gestaltungsfreiheit in der Nutzungskonzeption sind integraler Teil der Planung.

Neben der Schaffung eines zukunftsfähigen Quartiers, komplementär in der Vernetzung und Anbindung zu den anderen Quartieren als Teil von Brunegg, Birr und Lupfig, integriert die Planung zudem den im südlichen Arealteil existierenden, rechtsgültigen Gestaltungsplan für eine Dualnutzung (welcher mit der Gesamtrevision aufgehoben wird). Dieser regelt den Kiesabbau durch die KIBAG Kies Birr AG. Damit wird vor der eigentlichen Hauptnutzung als Industriezone der Kiesvorrat als Vornutzung abgebaut. Die Vorabklärungen und der Masterplan zeigen auf, dass auf den weiteren Kiesabbau verzichtet werden soll und der entstandene Erdhügel als räumlich und qualitativvolles Element genutzt werden kann. Damit bietet sich die Möglichkeit, das Land unmittelbar nach der Festsetzung der Revision zu entwickeln und dem Markt baldmöglichst zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich werden die thematischen Schwerpunkte mit weiteren relevanten Rahmenbedingungen wie der Störfallvorsorge, dem Flugplatz und -lärm, der nichtionisierenden Strahlung und dem Grundwasser ergänzt.

Durch die Umsetzung des Masterplans kann die Art und das Mass der Entwicklung des Areals Grossacher und Grändel im Rahmen der neuen Zonenvorschriften der Gemeinde und dem übergeordneten Recht präzisiert und ein Planungsspielraum zur langfristigen Umsetzung von Inhalten des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes ermöglicht werden.

4. Ziele der Planung

Die revidierte BNO und der Ergänzungsplan setzen fest, wie eine Entwicklung innerhalb des Perimeters erfolgen kann. Sie definieren die zu regelnde Bebauung, das Nutzungspotenzial, die Freiraumqualitäten, die Erschliessung und die Vernetzung mit dem Kontext. Sie basieren auf den erarbeiteten Inhalten des gebietszugehörigen Masterplans. Für den Gesamtperimeter werden die folgenden Ziele definiert:

Städtebau

Städtebaulich wird eine hohe Qualität mit eigener Identität angestrebt. Der Masterplan schafft dabei ein flexibles Bebauungspotenzial, welches den sich wandelnden und unterschiedlichsten Marktansprüche gerecht wird. Die Entwicklung zu einem Hightech-Standort kann bedarfsgerecht und losgelöst von der übergeordneten Gebietsidentifikation und Qualitätsansprüchen auf den einzelnen Baufeldern erfolgen. Die angrenzenden Siedlungsgebiete und die Infrastrukturen Bahnhof, Schule und Sportanlagen sowie die bestehenden Industrieanlagen werden mit eingebunden. Der Eingang nach Birr von Brunegg her wird gefasst und markiert. Die erarbeitete volumetrische Setzung definiert Strassen und publikumsorientierte Verbindungen raumwirksam.

Freiraum

Die geforderten Grünflächenanteile auf Arbeitszonengrundstücken werden zu zusammenhängenden Flächen konzentriert, um bessere räumliche Angebote zu schaffen und Restflächen zu vermeiden. An zentralen Stellen soll dadurch der Ausgleich zur sonst wenig eingeschränkten Bebauung stattfinden. Über die markante Grösse der entstehenden Räume entstehen Identifikations- und Orientierungsorte. Der BBC-Hügel stellt ein zentrales Element dar und kann als historisch gewachsener Freiraum erhalten bleiben. Er kann der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Freiräume sollen zu grossen Teilen als Grünanlagen zur Verfügung stehen.

Nutzung

Im Gebiet werden die Nutzungen nach Lage gestaffelt um die Anbindung an das Umfeld zu verbessern und den Immissionen und Emissionen gerecht zu werden. Der Zielsetzung nach einem High-Tech-Standort kann über die interne Zonierung und das Typologisieren der Baufelder entsprochen werden. Die Kombination mit ergänzenden Angeboten und bewusst gewählten Versorgungsnutzungen bietet die Grundlage eines modernen Arbeitsgebiets. Deren Mass und die Lage ist hinsichtlich der Charaktergestaltung der Nutzungsstaffelung gewählt. Letztlich sollen sich vielfältig positionierte Firmen niederlassen können.

Mobilität und Verkehr

Mit einer gut ausgebauten Haupteerschliessung kann der Freiheitsgrad für die einzelnen Baubereiche erhöht und der Feinerschliessungsanteil minimiert werden. Die Haupteerschliessung profitiert von der zentralen Lage in der Autobahnspange A1/A3 und den dazugehörigen Anschlüssen Mägenwil und Brugg. Die Verkehrsverteilung unterstützt die Kapazitätsverbesserung des umliegenden Strassennetzes. Daneben ist der Bahnanschluss/-verlad an grosse Teile des Areals nach wie vor möglich.

Der öffentliche Verkehr nimmt in Zukunft eine verstärkte Rolle ein. Die Busanbindung kann ausgebaut werden und der Anschluss an den Bahnhof ist direkt vom Gebiet aus angestrebt. Damit werden auch Arbeitskräfte überregional angesprochen. Der Anteil an privatem MIV soll mit der verbesserten ÖV-Anbindung markant reduziert werden.

Der Langsamverkehr und die Durchwegung wird auf dem Gesamtgebiet etabliert. An wichtigen Stellen verbinden Übergänge die umliegenden Quartiere mit dem Gebiet. Dadurch wird einerseits die bessere Anbindung von Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde gefördert, andererseits kann die Bevölkerung von den öffentlichen Freiräumen und Nutzungsangeboten profitieren. Die Übergänge und die Ränder werden definiert und qualitativ ausformuliert. Damit kann das Gebiet besser ins Dorfgefüge integriert werden. Die Führung des Langsamverkehrs ist auf die Freiraumkonzeption abgestimmt und wird an die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Wechselwirkung der Nutzungen ausgerichtet. Die Langsamverkehrerschliessung ist vom motorisierten Individualverkehr getrennt und geschützt.

Wirtschaftlichkeit

Durch die Planung wird ein Mehrwert erreicht, der die dadurch verursachten höheren Investitionen in Infrastrukturen und Freiräume rechtfertigt und langfristig zu einer gesamtwirtschaftlichen Wertsteigerung führt. Die Planung macht das Gebiet marktreif und einer dichten Bebauung kann im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung entsprochen werden. Die effiziente und konzentrierte Nutzung erzeugt klare Abläufe und Prozesse. Zudem ist der Freiheitsgrad für Firmen und Nutzende innerhalb der Baufelder hoch ohne die Einbindung in die Gesamtqualität zu verlieren.

Soziale Interaktion

Von der Entwicklung profitiert die gesamte Bevölkerung Birrs. Die Möglichkeiten einer charakteristischen Nutzungsstaffelung ergibt ein Gebiet der kurzen Wege und so einen belebten öffentlichen Raum. Die Freiräume tragen zur Akzeptanz bei den Dorfbewohnern bei und verflechten verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung soll grundsätzlich zeitgemäss ressourcenschonend und energieeffizient erfolgen. Daneben bietet die Planung die Grundvoraussetzungen, Bodenressourcen effizient zu nutzen und Wege zu verkürzen. Die qualitativen Merkmale der Entwicklung sind auf langfristige Gesellschaftswerte ausgelegt. Sie schaffen die Basis auf flexible Firmenstrukturen und wandelnde Märkte zu reagieren und ökologisch hochwertige Freiräume zu gestalten.

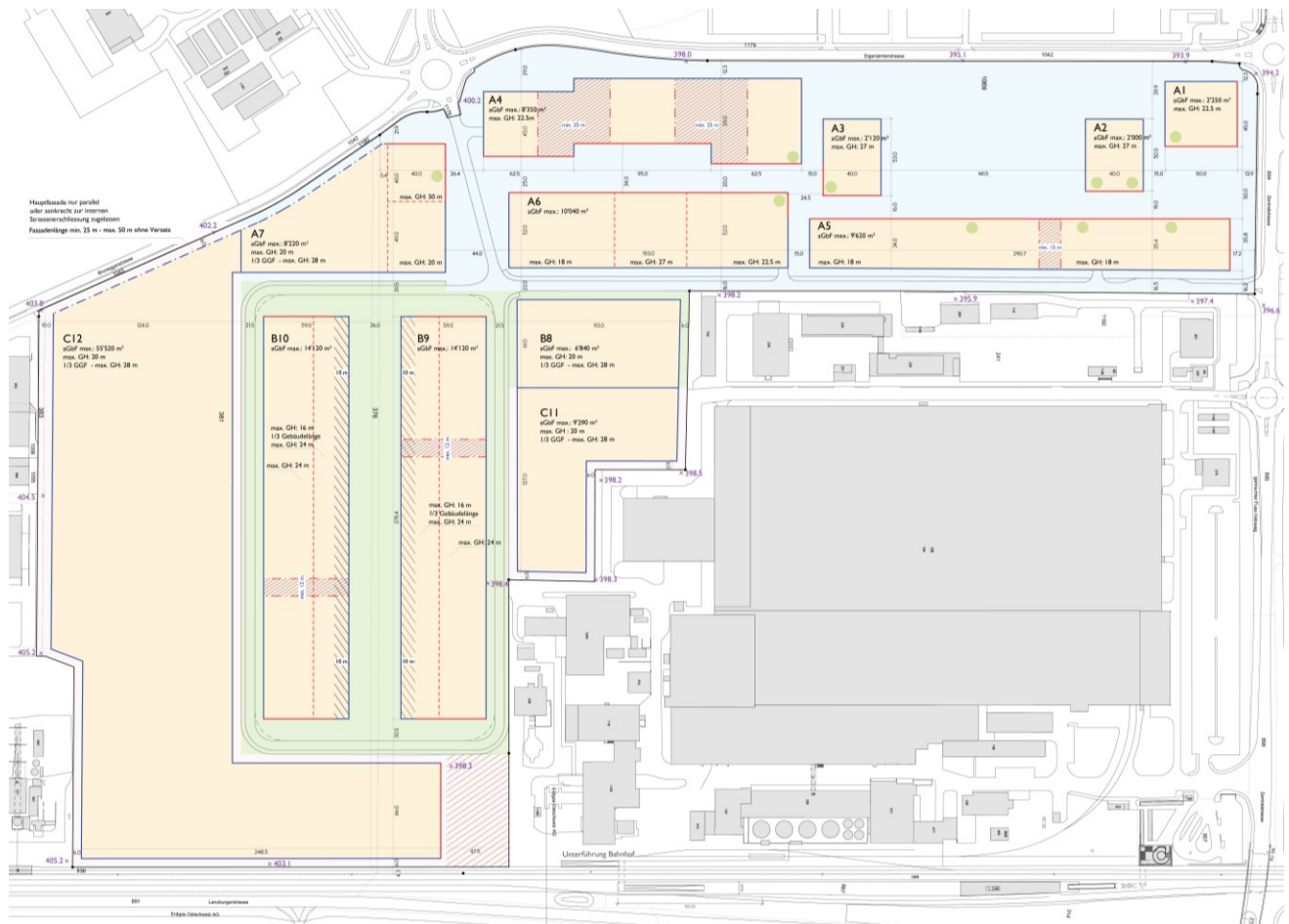
5. Entwicklungsbausteine

Die Entwicklungsbausteine umfassen neun allgemeine Entwicklungsregeln und fünfzehn Entwicklungselemente. Sie beschreiben zusammen übergeordnete Planungsziele, deren Einflüsse und die getroffenen Massnahmen. Damit erfolgt die Entwicklung des Areals Grossacher und Grändel qualitativ hochwertig und abgestimmt mit den kommunalen und regionalen Entwicklungsabsichten.

5.1. Entwicklungsregeln

a. Gebietsaufteilung

Das Areal wird in drei charakteristisch unterschiedliche Teile aufgetrennt. Die Unterscheidung der Gebietsteile ermöglicht auf Umfeldfaktoren einzutreten, vorhandene Begebenheiten und die darauf befindliche Bebauung differenziert zu betrachten. So haben die Teilgebiete im Ergänzungsplan eine Begrenzung und dazugehörige, nummerierte Baubereiche. Auch wird die Nutzung in den einzelnen Gebietsteilen unterschieden. Die Einteilung erfolgt grundsätzlich von Nord (Bereich A) zu Süd (Bereich C) als emissionsoffener und in der Erwartung der stärkeren Erschliessungsbelastung. Die näheren Bereiche sind also im Austausch mit dem übrigen Gemeindegebiet stärker integriert.



- Bereich B: Die Baubereiche definieren den zentralen Grünraum im Arealinnern. Die Gesamthöhe beträgt 24.0 m. Um eine Verzahnung und Abstufung der Fassaden zu erreichen wird entlang des Parks auf 2/3 der Gebäudelänge die Gesamthöhe auf 16.0 m begrenzt. Abseits des Parks gilt auf dem Bereich B eine Gesamthöhe von 20.0 m. Diese kann auf 1/3 der Gebäudegrundfläche auf 28.0 m erhöht werden.
- Bereich C: Die im Bereich C vorgesehenen grossmassstäblichen Bauten reagieren auf die räumlichen Nutzungsanforderungen und weisen eine Gesamthöhe von 20.0 m auf. Sie können partiell, auf 1/3 der Gebäudegrundfläche, auf 28.0 m erhöht werden.

Im Ergänzungsplan sind die folgenden Elemente ausgeschieden:

- Bereiche A-C: Sie dienen der Festsetzung von gemeinsamen Charaktereigenschaften für die bebaubaren Bereiche, Nutzungen, Freiräume und Erschliessungen. Ihre Grenzen sind als umfassende Linien definiert.

b. Überbaubare Bereiche

In dem Areal werden Baubereiche definiert, welche aus städtebaulichen, räumlichen Überlegungen heraus entwickelt wurden. Form, Anordnung und Grösse ergibt sich aus den Gebietszuteilungen. Über die Baubereiche hinaus darf nicht gebaut werden. Ausnahmen stellen Balkone und ähnliche Bauelemente im Mass der kantonalen Regelung dar. Die Baubereiche sind mit verschiedenen Elementen definiert, die der städtebaulichen Gesamtkomposition zuträglich werden: Neben den Grenzen sind auch Höhen und Höhenstaffelungen vorgeschrieben, um auf Dichteverhältnisse und Nachbarschaften zu anderen Baubereichen reagieren zu können. Auch sind Unterbrüche festgelegt, um die Körnung aufrecht zu erhalten und die Durchwegung zu sichern. Diese Regeln sind jedoch flexibel gekennzeichnet, um die genaue Lage später mit dem Bauprojekt festlegen zu können. Die Architektur soll hier die beste Verortung aufzeigen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zu den überbaubaren Bereichen ausgeschieden:

- Baubereiche: Sie dienen der Festsetzung von bebaubaren Bereichen. Innerhalb der Baubereichsumfassung wird unterschieden zwischen den nicht weiter spezifizierten Begrenzungslinien, die das Recht des darauf bauen erlauben und Baulinien mit Anbaupflicht, welche die Bebauung auf der Linie erfordern bzw. die Bauten so zu setzen sind, dass eine durchgehende Fassadenflucht entsteht. Ausserhalb der Baubereiche sind untergeordnete Klein- und Anbauten, die der Nutzung der Aussenräume dienen, Zufahrtsbauwerke für die Tiefgaragen sowie unterirdische und technische Bauten zulässig. Zudem ist in den beiden wesentlichen Freiräumen eine Gesamtzahl von 20'000 m² nicht zu unterbauen. Diese sollte möglichst in grossen zusammenhängenden Flächen gewährt bleiben.
- Übergangsbereich für Höhengsprung: Die Flächen sind dazu da flexibel eine Höhenstaffelung anzuordnen. Der Höhengsprung ergibt sich aus der jeweils niedergeschriebenen Gesamthöhe. Aus städtebaulichen Überlegungen wird hier eine Abstufung der Volumetrie verlangt.
- Unterbruch Gebäude mit Mindest-Gebäudeabstand: In den flexibel gekennzeichneten Flächen ist eine Gebäudelücke vorgeschrieben, um die Längenausdehnung zu unterbrechen, die Körnung zu gewährleisten oder Wegführungen zu ermöglichen. Die Mindestbreite ist in der Kennzeichnung enthalten. Die beiden angrenzenden Gebäudekanten können in der Fläche jedoch frei angeordnet werden. Die gekennzeichneten Flächen lassen genügend Spielraum zu, um auf architektonische Begebenheiten reagieren zu können.

c. Dichteverteilung und Höhenentwicklung

Um einen angemessenen Spielraum in der Umsetzung und der Gesamtentwicklung zu gewähren, wird im Ergänzungsplan pro Baubereich eine zulässige Ausnützung mittels der anrechenbaren Gebäudefläche und deren Höhenentwicklung definiert. Die zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus den maximalen «Gesamthöhen» (GH) und den «Übergangsbereichen für Höhengsprünge» an denen Höhengsprünge möglich sind. Zusammen mit den Baubereichen wird damit ein virtueller Gebäudemantel aufgespannt, innerhalb dessen sich die Volumina entwickeln können. Ausserhalb der markierten Baubereiche sind untergeordnete Klein- und Anbauten, die der Nutzung der Aussenräume dienen, sowie unterirdische und technische Bauten zulässig. Diese Definitionen ergeben die im Gebiet maximalen mögliche «Überbauungsziffer» ÜZ.

- aGbF = anrechenbare Gebäudefläche in Quadratmetern (Grundfläche der zulässigen Gebäude)
 Bereich A Total über alle Baubereiche: 42'600 m²
 Bereich B Total über alle Baubereiche: 35'080 m²
 Bereich C Total über alle Baubereiche: 64'810 m²
 aGbF Total über ganzes Gebiete: 142'490 m²
- GH= Gesamthöhe in Metern pro Baubereich definiert
- ÜZ = Überbauungsziffer, aGbF dividiert durch anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)
 ÜZ Total über alle Gebiete: 142'490 m² / 244'000 m² = 0.584



Abbildung 4: Masterplanentwurf - Städtebauliche Konzeption. Rechts (Norden) ist der Anschluss an das Quartier Wyde zu sehen. Gut erkennbar die beiden Freiräume mit parkähnlichem Charakter. Die dargestellte Höhenstaffelung und Aufteilung der Baubereiche ist eine Annahme an mögliche Flächenbedürfnisse von Firmen. Die Grössen der Baubereiche lassen aber unterschiedliche Unterteilungen zu. Die Marktnachfrage zeigt, dass nach von 2000 m² bis 50'000 m² grossen Baubereichen gesucht wird und die Baubereiche des Ergänzungsplans diese Flexibilität anbieten.

Die neuen Namen von Plätzen stammen aus der Planung und sind vom Gemeinderat noch festzulegen.

Da es sich bei der Entwicklung des Grossacher und Grändels um ein Arbeitsgebiet mit Fokus auf Dienstleistungen, Produktionsbetriebe, Industrie mit digitaler Produktion und Nutzungen mit hohem Güterverkehr handelt, sind Geschossdefinitionen aufgrund der divergierenden Raumanforderungen kein adäquates Mittel zur Festlegung von Höhenentwicklungen. Deshalb wird anstelle der Geschossigkeit für die Baubereiche eine städtebaulich spezifische Höhenentwicklung definiert und mittels maximaler «Gesamthöhen» (GH) beschrieben. Die Gesamthöhen bewegen sich zwischen 16 und 28 m für die einzelnen Baubereiche.

Eine Vielzahl der Flächen ist nur zu einem Drittel des Baubereichs bis an die oberste Kote bebaubar. Der Versatz zur regulären Dachfläche beträgt 8 m (ca. 2 Geschosse). Diese Definition ist eingeführt worden, um auf die Trennung von Produktion und Dienstleistung reagieren zu können, aber auch spezielle Produktionsbedingungen zu ermöglichen (erforderliche Überhöhen).

Die Volumina des Bereichs A sind eindeutiger definiert und erhalten ihre Höhe im städtebaulichen Gegenüber zum BBC-Hügel und den einzelnen Nachbarschaften. Der Raum, welcher als Campuszone daran- und dazwischenliegt, ist mit den Fassadenhöhen gefasst. Im Bereich B erfolgt eine Höhenabstaffelung zur Parkinsel. Zusammen mit der teilweise möglichen Überbauung eines Parkstreifens ergibt sich eine dreidimensionale Verzahnung zwischen Gebäude und Park. Im Baubereich A7 ist am Kreisel Eigenämterstrasse ein Hochhaus möglich, für dieses ist ein Planerwahlverfahren vorgeschrieben. Mit 50 m Gesamthöhe tritt es in Dialog mit dem möglichen Hochhaus am GE-Kreisel bei der Wyde (siehe Ergänzungsplan Wyde Neumatt Bachtalen). Es definiert den Eintritt ins Gebiet und markiert die Spezialzone im Gemeindegebiet. Zu erwähnen ist, dass aufgrund des von Norden nach Süden leicht ansteigenden, gewachsenen Geländes die effektiven Gesamthöhen an den Gebäudeecken leicht variieren.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Dichteverteilung und der Höhenentwicklung ausgeschieden:

- Gesamthöhe GH: Die Kote wird in Metern über Meer angegeben und ist als maximale absolute Höhe zu verstehen. Darüber dürfen nur untergeordnete technische Aufbauten liegen.
- Anrechenbare Gebäudefläche aGbF: Die Fläche definiert die maximal überbaubare Fläche durch Gebäude. Auftrennungen in verschiedene Gebäude und dazwischenliegende, unbebaute Bereiche erlauben keine Kompensation ausserhalb des Baubereichs.
- Bereich Überbauungsziffer max. ÜZ = 40%, Grünflächenanteil min. 60%: Die Definition dient der Verzahnung zwischen der Parkinsel und den daran angrenzenden Gebäuden. Die definierte Fläche darf lediglich zu 2/5 überbaut werden. Ein stringenter und durchgängiger architektonischer Umgang ist aufzuzeigen.

d. Ränder

Bei der Planung handelt es sich um ein gewerblich-industriell genutztes Areal. Es gilt deshalb sensibel auf die Umgebung und eine gute Einbindung im Dorfgebiet zu achten. Dies wird einerseits über Nutzungsverteilungen gesteuert andererseits über die bauliche Ausformulierung.

Im Norden bildet das GE-Gebäude einen markanten Orientierungspunkt im Landschaftsbild. Dieser wird mit einem neuen Gebäudeensemble entlang der Zentralstrasse auf dem Areal, der möglichen Umgestaltung des Wydehofs und einem Hochpunkt auf der gegenüberliegenden Wyde (siehe Ergänzungsplan Wyde Neumatt Bachtalen) zu einem Eingangstor nach Birr ergänzt. Im Osten der Spezialzone Grossacher & Grändel befindet sich die Bahnlinie und grenzt an das Areal des bestehenden Industriegebiets der GE an. Die Randbebauung übernimmt hier das rechtwinklige und grossmassstäbliche Bebauungsmuster und ergänzt Erschliessungswege, die eine zusätzliche rückwärtige Erschliessung der GE und der Teststandorte der Ansaldo für die Gasturbinen ermöglichen.

Die Bereiche entlang der Eigenämterstrasse bilden im Westen den Übergang zum kleinteiligeren Dorfkernegebiet. Die Eigenämterstrasse bildet eine starke Barriere. Die dahinterliegenden Zonen für öffentliche Bauten sind in Querrichtung bei den Sportplätzen bereits durchlässig vorbereitet. Mit der Etablierung des BBC-Hügels als Parkanlage und der Campuszone soll hier eine Anbindung und mögliche Übergänge geschaffen werden, so dass ein gegenseitiger Austausch zwischen den Quartieren stattfinden kann. Auf die Verkehrssicherheit ist zu achten und die Übergänge sind als Überführungen zu prüfen. Ansonsten entsteht eine Durchgrünung der Ränder. Ab dem Pestalozzikreisel wandelt sich dieser durchgrünte Charakter. Weniger die Fläche als die Fassade bekommt eine Wichtigkeit. Im Bereich A und C ist zur Bruneggerstrasse eine abgetreppte Fassadenabwicklung verlangt, um Freiraumtaschen zu erzeugen. Es entstehen Dreiecksräume bzw. eine Verzahnung mit den gegenüberliegenden Landwirtschaftszonen (und zukünftiges Kiesabbaugebiet). Die Versätze brechen die Abwicklung der grossen Volumina und schaffen eine räumliche Wirkung aus der Perspektive.

Gegen Süden grenzt das Areal an die bestehende Arbeitszone Eistöpfe. Die Grenze wird als nicht sensibel erachtet. Hier wird allenfalls eine Erschliessungsanbindung sinnvoll. Dies hängt jedoch stark von den effektiven Bebauungen und Nutzungen auf dem Baubereich C12 ab.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zu den Rändern ausgeschieden:

- Fassadenlänge ohne Versatz: Die Fassaden sind auf die interne Erschliessungsfläche auszurichten. Die einzelnen Fassadenlängen sind 25-50 m lang bevor ein rechtwinkliger Richtungswechsel vorgenommen werden muss.
- Anrechenbare Grünfläche aGrF: Sie definiert an verschiedenen Rändern einen minimalen Grünflächenanteil, der über die Parkdefinition des BBC-Hügels hinausgeht.
- Fussgängererschliessung optional: Die mögliche Langsamverkehrsanbindung ist zwischen BBC-Hügel und Zone für öffentliche Bauten zu erstellen. Die Massnahme ist optional aber wünschenswert.
- Erschliessungsstrasse optional: Die möglichen Erschliessungsanbindungen sind wirksam im Austausch zwischen den drei Gebieten GE, Grossacher-Grändel und Eistäpfe. Sie dienen der langfristigen Stabilisierung und flexiblen Entwicklung der Gebiete. Die Massnahmen sind optional aber wünschenswert.

e. Nutzungsverteilung

Der kantonale Richtplan verlangt für das Gebiet in dem die Spezialzone liegt eine moderne Arbeitszone für High-Tech Betriebe. Damit der Markt auf diese Forderung reagiert, muss eine Basis geschaffen werden, die dieses anspruchsvolle Arbeitsklima nährt. Neben der Produktion müssen die Forschung und Dienstleistung vorhanden und integriert sein. Auch eine Befruchtung durch verschiedene Betriebe soll stattfinden und eine Monokultur wie in der Vergangenheit vermieden werden.

Das Gebiet ist analog den Bereichen in unterschiedliche Nutzungszonen eingeteilt. Die Intensivierung der Nutzung und Steigerung der möglichen Emission durch Nutzungen erfolgt weg vom Siedlungsgebiet von Nord nach Süd. Dabei werden in den nördlichen Bereichen campusähnliche Nutzungen angestrebt. Ein hoher Dienstleistungsanteil sowie Bildung und Forschung sind Teil der Nutzungen. Zudem ist ein gewisses Mass an Freizeitangeboten und Verkaufsnutzungen förderlich für die Durchmischung.

In den südlichen Bereichen sind eher isolierte Produktionsstätten mit industriellem Charakter zu verorten. Sie haben ein erhöhtes Schwerverkehrsaufkommen und können auch vom Bahnanschluss profitieren. Der Publikumsverkehr ist hier eher untergeordnet. In allen Bereichen sind verschiedene Nebennutzungen möglich um der Belegschaft, den Besuchern aber auch der Bevölkerung ein Zusatzangebot zu ermöglichen. Auf Nutzungen mit hohem Publikum- und Fahrtenaufkommen wurde verzichtet.

f. Frei- und Grünräume

Auf dem Areal Grossacher und Grändel soll insbesondere eine dichte und flexible Arbeitszone entstehen. Dennoch sind Freiflächen und Erholungsräume in nächster Nähe für die Beschäftigten notwendig. Sie dienen dem Aufenthalt und dem Ausgleich. So können diese Bereiche zum Verweilen während der Verpflegung oder zur möglichen sportlichen Aktivität genutzt werden. Darüber hinaus stehen die Grünräume auch der Bevölkerung zur Verfügung. In der Nutzungsinteraktion sollen sie die Vernetzung mit dem übrigen Dorfgebiet fördern.

Einerseits sind auf dem Areal offene Freiflächen zwischen den Nutzungen definiert. Sie dienen als Vorräume und Platzflächen für den Campus. Die Nutzungen sind auf die Platzfläche orientiert und die Zugänge erfolgen für den Langsamverkehr von dort her zu den Gebäuden. Diese offenen Flächen dienen der Erschliessung, der Orientierung, dem Treffen und Verweilen aber auch als Repräsentationsfläche. Die Gestaltung ist sorgfältig zu erarbeiten und sie sind mit zahlreichen Angeboten des öffentlichen Raums anzureichern. Der Grün- und Freiraum ist mehrheitlich öffentlich zu- und durchgängig. Die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräume werden mittels Landabtretungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt. Diese sind vor Baueingabe zu vollziehen.

Andererseits werden erforderliche Grünflächen als konzentrierte Grünräume festgelegt. Die im Grundsatz verlangte Grünflächenziffer von 0.2 der gesamten Grundstücksfläche nach kantonalem Recht kann bei guter Gestaltung durch den Gemeinderat auf das Mass von 0.15 reduziert werden. In der Spezialzone erfolgt ein Zusammenzug der möglichen Grünflächen, so erhöht sich die Angebotsqualität bereits durch die erreichte Durchgängigkeit und Grösse. Eine gute Gestaltung ist in der Planung und Realisierung sicherzustellen und die Flächen sind ökologisch werthaltig und diversifiziert umzusetzen. Die Grünräume sind das Rückgrat der neuen Spezialzone. Sie sind der qualitative Garant für den Freiheitsgrad bei der

Bebauung. Ihnen ist höchste Beachtung zu schenken. Durch die Konzentration können Restflächen verhindert werden, die als Abstandsräume funktionieren und ein ökologisch relevanter Beitrag geleistet werden. Die Räume dienen der Erholung, Erschliessung, der Orientierung, dem Treffen und Verweilen. Daneben bieten sie Platz für Biodiversität und Retention.

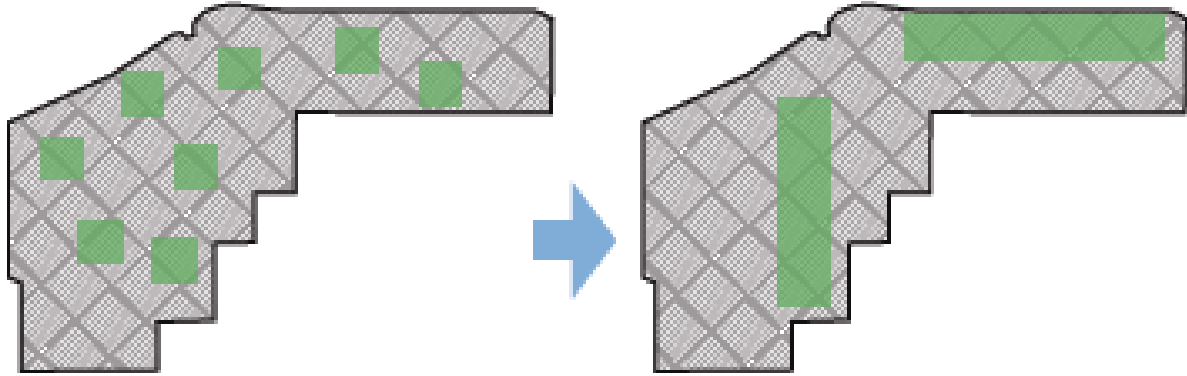


Abbildung 5: Piktogramm - Zusammenzug des Grünraums, links vereinzelte Grünflächen, rechts kollektive Grünflächen

An ausgewiesenen Stellen sind auf dem öffentlichen Grund Bäume als Reihe zu pflanzen. Sie machen räumliche Verweise. Gegen eine weitere Verdichtung der Baumbestockung im öffentlichen Raum spricht nichts und sie wäre wünschenswert. Neben den Bäumen im öffentlichen Raum wird angeregt auch in und neben den Baubereichen und in den Restflächen eine Begrünung anzustreben. Zudem sollen Baumbestockungen auf privaten Flächen entstehen, wo keine betrieblichen Behinderungen entstehen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zu den Frei- und Grünräumen ausgeschieden:

- Grünfläche: Bereich, in dem weitgehend unversiegelte, stark durchgrünte Räume geschaffen werden. Die minimal anrechenbare Grünfläche aGrf ist definiert.
- Öffentlich zugängliche Räume, publikumsorientierte Fläche: Die markierten Bereiche dienen als Langsamverkehrszonen und Aufenthaltsbereiche. Sie sind als Platzflächen öffentlich zugänglich.
- Öffentliche Baumreihe: Baumreihe auf öffentlichem Grund entlang der Erschliessungsfläche

g. Erschliessung und Parkierung

Aufgrund der Nähe zu zwei wichtigen nationalen Hochleistungsstrassen verfügt Birr über eine sehr gute grossräumige Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Für den MIV und den Schwerlastverkehr wird deshalb ein übergeordnetes Erschliessungssystem geschaffen, welches die Feinerschliessung der Baubereiche ermöglicht. Die Anlieferung und Erschliessung der Grundstücke erfolgt direkt ab der Erschliessungsfläche, welche eine Spange bildet und zwei Ein- und Abfahrten auf die Zentral- und auf die Bruneggerstrasse hat. Für rückwärtige Bereiche in der Campuszone und beim südlichen Bahnhofanschluss sind für die Anlieferung begrenzte Befahrbarkeiten in der sonst verkehrsfreien Zone vorgesehen.

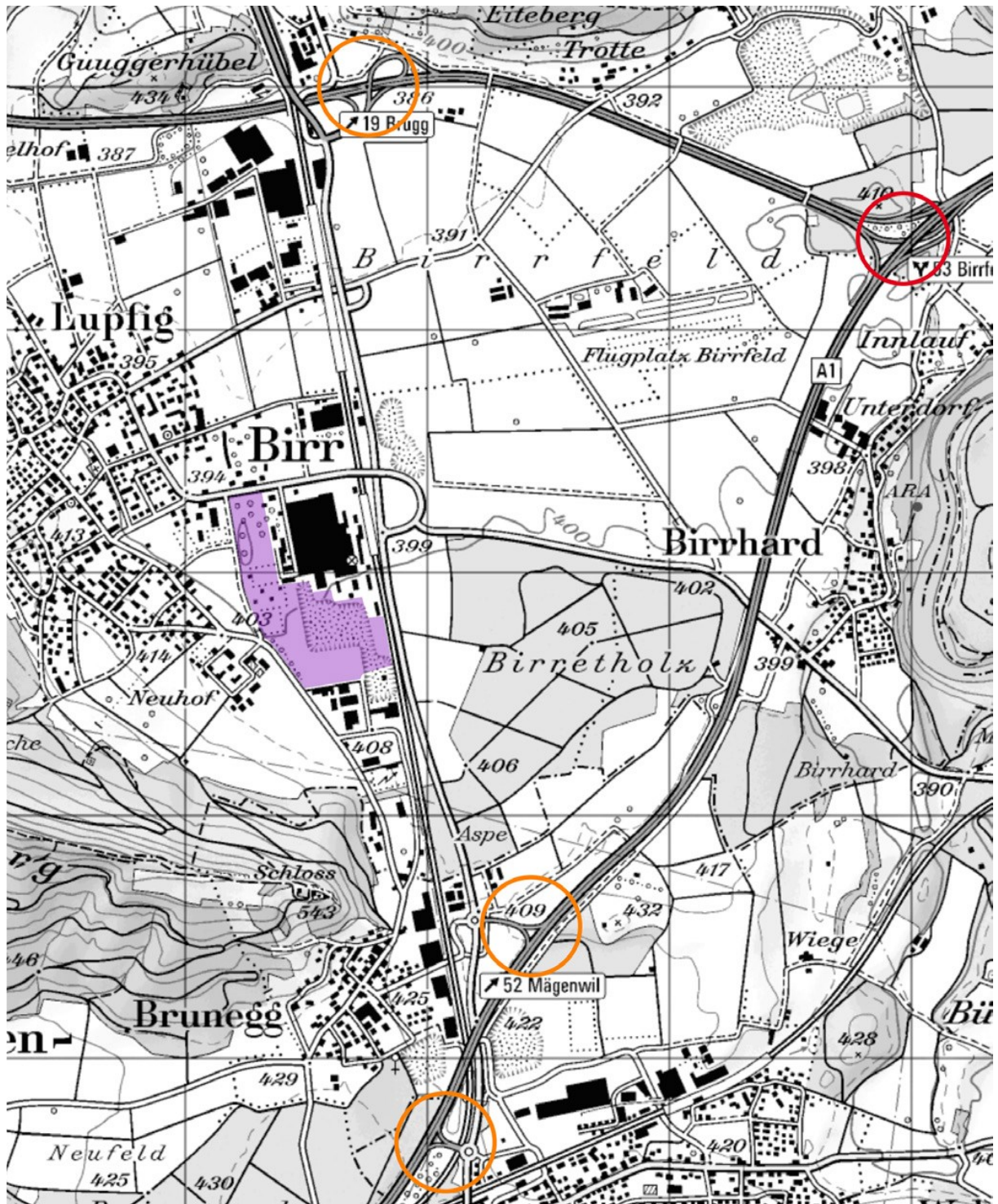


Abbildung 6: Autobahnanschlüsse Brugg, Birrhard und Mägenwil, (lila: Masterplanperimeter; orange: Autobahnanschluss; rot: Autobahnver-zweigung) Quelle: Agisportal

Die bestehenden Parkierungsanlagen müssen im Zuge der städtebaulichen Verdichtung disloziert werden. Abgesehen von den beiden Grünflächen des BBC-Hügels und der Parkinsel sind in den Bereichen A-C Tiefgaragen oder mehrgeschossige, oberirdische Parkierungsanlagen zugelassen. Diese sind möglichst flächeneffizient zu gestalten und zu bewirtschaften. Sie stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Firmeneigene Parkierungen sind im Rahmen der bestehenden Gesetzgebung auf den jeweiligen Parzellen zu lösen. Der Grün- und Freiraum ist mehrheitlich öffentlich zu- und durchgängig. Die öffentlich

zugänglichen Erschliessungen werden mittels Landabtretungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt. Diese sind vor Baueingabe zu vollziehen.

Der zulässige Parkplatzbedarf wird anhand eines projektbezogenen Mobilitätskonzepts ermittelt. Parkieranlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen. Der Gemeinderat kann dabei die Bewirtschaftung verfügen. In der Spezialzone SpG muss ein Mobilitätsplan erstellt werden, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze oder grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) entstehen. Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln und jährlich zur Kontrolle einzureichen. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Um den MIV möglichst frühzeitig abzuführen, können Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen direkt an die Haupteerschliessung angeschlossen werden. In der SpG wird die Fahrtenanzahl in den Abendspitzenstunden auf 80 % des Bedarfs beschränkt. Für die Parkfelder wird als Obergrenze der Maximalwert des ermittelten Parkfeldangebotes (inkl. Abminderung nach Standorttyp) gemäss der in BauV § 43 festgelegten Norm beschlossen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Erschliessung und Parkierung ausgeschieden:

- Erschliessungsfläche: Die Erschliessungsschleife ist für alle Parzellen in der Spezialzone und Nutzer vor der Bebauung zu erstellen. Über Erstellung, Etappierung, Eigentumsübertragung und Bewirtschaftung wird zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen.
- Beschränkte Anlieferung: Möglichkeit für rückwärtige Bereiche einer Oberflächenanlieferung über die Langsamverkehrszone.
- Erschliessungsstrasse optional: Die möglichen Erschliessungsanbindungen sind wirksam im Austausch zwischen den drei Gebieten GE, Grossacher-Grändel und Eistäpfe. Sie dienen der langfristigen Stabilisierung und flexiblen Entwicklung der Gebiete. Die Massnahmen sind optional aber wünschenswert.
- Carsharing optional: Beim neuen Bahnhofsanschluss Süd soll ein Carsharing Angebot eingerichtet werden. Die Massnahmen sind optional aber wünschenswert.
- Kiss and Ride optional: Das Angebot für Halteflächen für Abholende ist abhängig von der Süderweiterung des Bahnhofs Birr und dannzumal umzusetzen.
- Park and Ride optional: Das Angebot für Parkierungsflächen für Pendler ist abhängig von der Süderweiterung des Bahnhofs Birr und dannzumal umzusetzen.

h. ÖV und Langsamverkehr

Das Areal befindet sich innerhalb der ÖV-Güteklassen C-E, wobei der südliche Teil aufgrund der Güteklasse E als uner-schlossen gilt. Das Schlaufenregime der Erschliessung ermöglicht es, das Haltestellenangebot markant auszuweiten, sie in die bestehende Linienführung zu integrieren und die Bereiche A-C an den neuralgischen Punkten an den ÖV anzuschliessen. Zudem kann über einen Industriebus vom Bahnhof Brugg direkt ins Gebiet nachgedacht werden. Damit kann der motorisierte Verkehr reduziert werden und auf dem Areal ein attraktives, verkehrsarmes Fuss- und Veloverbindungsnetz geschaffen werden. Die neue Bahnhofanbindung und die neue Führung der Buslinie sind ausserhalb der vorliegenden Projektierung und deshalb als erstrebenswerte Stossrichtungen für die Entwicklung anzusehen. Sie verbessern wesentlich die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Die Schaffung von attraktiven Fuss- und Veloverkehrsachsen und -anbindungen unterstützen die Umsteigequoten weg vom MIV. Öffentliche Veloabstellplätze soll es an publikumsintensiven Orten im Bereich A sowie auf dem Vorplatz des südlichen Perronzugangs geben, sobald der Bahnhof gegen Süden ausgeweitet wird. Die restlichen Veloabstellplätze sollen auf den jeweiligen Baufeldern entstehen. Durch das Gebiet sind sichere und attraktive Veloverbindungen notwendig.

Sie sind in den Teilprojekten der Strassenschlaufe, den Plätzen und der Parks zu berücksichtigen und an das übergeordnete Velonetz anzubinden. Die Veränderung des Mobilitätsverhaltens wird zusätzlich unterstützt durch das Angebot alternativer Mobilitätsangebote.



Abbildung 7: ÖV-Güteklassen. Quelle: Geoportal, Kanton Aargau.

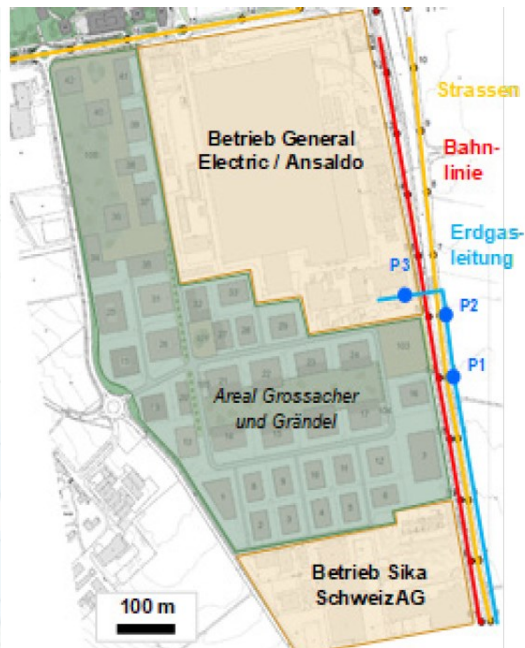


Abbildung 8: Störfallquellen am Gebiet

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zum ÖV und Langsamverkehr ausgeschieden:

- Öffentlich zugängliche Räume, publikumsorientierte Fläche: Die markierten Bereiche dienen als Langsamverkehrszonen und Aufenthaltsbereiche.
- Öffentliche Wegverbindungen: Die markierten Wege dienen dem Langsamverkehr als Erschliessung. Sie sind durchgängig als Netz in den Freiflächen und Parks zu erstellen. Sie sind weitgehend getrennt von der Erschliessungsfläche (Strassenschlaufe).
- Fahrradverbindungen: Die markierten Wege sind speziell hervorgehoben als Erschliessung über die öffentliche Campusfläche. Die sichere und durchgängige Befahrbarkeit ist herzustellen.
- Fussgängererschliessung optional: Die markierten Wege sind je nach Bebauung mögliche Erschliessungen durch Fussgänger. Ihre Umsetzung ist mit den Bauprojekten abzuwägen.
- Veloparkplätze optional: Die Parkieranlagen für Fahrräder sind abhängig von der Süderweiterung des Bahnhofes Birr und dannzumal umzusetzen.
- Bushaltestelle neu: Über die genaue Linienführung ist in einer separaten Planung zu befinden. Die eingetragenen Bushaltestellen sind in wünschenswertem Abstand und mit dem Vollausbau des Gebietes notwendig, um ein attraktives ÖV Angebot zu erstellen.

i. Sondernutzungsplan und Störfall

Auf dem Areal Grossacher und Grändel besteht im südlichen Bereich eine Sondernutzungsplan-Pflicht. Es existiert ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, der den Kiesabbau durch die KIBAG Kies Birr AG regelt und die Sondernutzungsplanpflicht damit erfüllt. Die Planung integriert die räumlichen Resultate des Kiesabbaus und wandelt sie um in ein Freiraumelement. Damit kann das Areal unmittelbar nach Genehmigung der BNO-Revision und der rechtlichen Umsetzung dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Der Sondernutzungsplan wird mit der BNO-Revision aufgehoben. Ein weiterer Kiesabbau wurde im Gebiet untersucht und mit den Resultaten der Ergiebigkeit sowie dem historischen Wert des BBC-Hügels verworfen.

Die Planung richtet sich nach der Störfallverordnung (StFV) Art. 3 „Sicherheitsmassnahmen“ und Art. 11a „Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung“. Zugrunde liegt die Beurteilung der vier Störfallquellen. Diese umfassen die Risiken ausgehend von den Gefahrguttransporten auf der Strasse und per Bahnverkehr, Störfallrisiken der Betriebe und der Erdgashochdruckleitung. Es wird dabei von einer konservativen Personenbelegung ausgegangen.

Die Störfallrisiken für die Gefahrguttransporte auf der Strasse und per Bahn, sowie verursachte Störfallrisiken durch die bestehenden Betriebe liegen im akzeptablen Bereich, so dass keine Massnahmen getroffen werden müssen. Die Gefahr, welche von der bestehenden Erdgasleitung parallel zur Lenzburgerstrasse ausgeht, ist für das Gebiet zu beachten. Daraus sind Massnahmen zu treffen. Um das Störfallrisiko für die Erdgasleitung zu senken ist von technischer Seite eine Druckreduktion zu verfolgen. Von planerischer Seite wird diese Massnahme unterstützt und im Bereich der Erdgashochdruckleitung (ca. 100m Abstand) sind industrielle und gewerbliche Nutzungen vorgesehen, damit die Personenzahl in diesem Bereich reduziert werden kann. Zudem werden in diesem Bereich auch keine sensiblen Nutzungen vorgesehen. Sollten Nutzungen mit erhöhten Personenbelegungen in dem Bereich erforderlich sein, kann zusätzlich mit abschirmenden baulichen Massnahmen operiert werden. Die Untersuchung erfolgte während der Masterplanung.

5.2. Entwicklungselemente

a. Bereich A: Campus – Baubereich A1-A6

Parallel zur Eigenämterstrasse entsteht ein Campus in Nord-Südrichtung. Die lockere Bebauungsstruktur integriert die Topographie des BBC-Hügels und schafft eine parkähnliche Umgebung. Die beiden städtebaulichen Orientierungspunkte, das Ensemble im Norden an der Zentralstrasse und das Hochhaus im Süden am Pestalozzikeisel markieren den jeweiligen Auftakt des Campus. Abgewandt von der Erschliessungsstrasse entsteht im Innern des Areals eine verkehrsberuhigte, fussläufige Durchwegung. Mit den darauf ausgerichteten Erdgeschossnutzungen, Bäume, Grüninseln und einem barrierefreien Belag entlang der Fassade wird ein attraktiver Ort für Fussgänger und Velofahrer geschaffen.

Die campusartige Vernetzung und Bebauung erlaubt es, die Baubereiche A1-A7 für hochwertige Dienstleistungen im Bereich High-Tech-Nutzung auszulegen. Die Hauptnutzungen umfassen Labor, Forschung, Entwicklung, Dienstleistung, Prototyping, Kleinserienproduktion, Bildung, und Freizeit. Der Anteil von Freizeitnutzungen ist auf 9'000 m² begrenzt um nicht ein Überangebot entstehen zu lassen und den Campuscharakter zu schwächen. Für den Verkauf sind ein Teil der Flächen von insgesamt 3'000 m² zulässig und vorzusehen. Die Baubereiche sind räumlich und logistisch vernetzt. Im Bereich A ist von einer Lärmemission (ES III) auszugehen. Zudem können in diesem Bereich auch Gastronomie und standortunterstützende Hotellerie untergebracht werden.

Die räumliche Inszenierung des Campus trägt zur Orientierung, Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität bei. Sie ist wesentlich für die Quartierbildung. Um ihre Funktion zu erfüllen, werden Baubereiche mit Baulinien mit Anbaupflicht, Höhenstaffelungen und Gebäudeunterbrüchen ergänzt. Die Baubereiche A1-A4 bilden eine lockere Bebauungsstruktur aus Solitärbauten, die zur Eigenämterstrasse und den umliegenden Anknüpfungspunkten ein offenes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild schaffen. Zu den Rändern hin sind die Baubereiche A1 und A4 auf ca. 22.5 m begrenzt. Die zurückversetzten Baubereiche A2- und A3 weisen eine Höhe von 27 m auf. Damit wird eine räumliche Tiefenwirkung erzielt.

Die Baubereiche A5 und A6 werden als Längsbauten ausgebildet. Damit schaffen sie eine strassenbegleitende Bebauung entlang der neuen Erschliessungsschleife und schützen gleichzeitig das Innere des Campus vor Lärmemissionen der umgebenden Arbeitszonen. Über die Erschliessungsstrasse werden alle Bauten des Bereichs A erschlossen. Die Parkierungseinfahrten erfolgen innerhalb der Baubereiche. Um die Durchlässigkeit zu erhalten, werden an geeigneten Stellen Gebäudeunterbrüche mit Mindestgebäudeabständen vorgeschrieben. Mit einer Höhe von 18 m an den Rändern und 22.5 m bzw. 27.0 m Höhe in der Mitte wird auch entlang der Erschliessungsstrasse eine Höhenstaffelung vorgesehen.

Baubereich A7 schliesst mit einer höhenmodellierten Staffelung den Campus mit einer Höhe von 20.0 m bzw. 50.0 m räumlich am südlichen Kreisel ab. Im Zusammenspiel mit den Solitärbauten A1-A4 und Längsbauten A5-A6 entstehen damit an neuralgischen Punkten wirkungsreiche Ensembles mit einer hohen Erlebnisdichte. Sie werden durch die Baulinien mit Anbaupflicht planungsrechtlich festgesetzt.



Abbildung 9: Modellfoto - Bereich A, Auftakt im Vordergrund mit Brown Boveri Platz und Abschluss im Hintergrund durch Pestalozziplatz

b. Bereich A: Campus – Hochpunkt Baubereich A7

Der Baubereich A7 im südwestlichen Bereich des Masterplans wird mit drei möglichen maximalen Gesamthöhen von 20.0 m, 28.0 m und 50.0 m abgestaffelt. Ausgerichtet auf den Kreisel wird damit ein in die Bebauungsstruktur integrierter, markanter Hochpunkt ermöglicht. Der Hochpunkt beinhaltet idealerweise eine Mischnutzungen.

Der Hochpunkt übernimmt eine städtebaulich strukturierende Funktion für das Gesamtareal. Er behandelt übergeordnet die Fernwirkung des Areals im Landschaftsbild sowie die bauliche Beziehung zur gegenüberliegenden Dorfstruktur und der angrenzenden Industriezone. Durch seine Höhe reiht er sich in die Silhouette Birrs ein und schafft einen städtebaulichen Bezug zum Wydequartier. Die Verdichtung am Pestalozzikreisel formuliert weiter die Eingangssituation zum Areal aus und artikuliert den Übergang vom ländlichen Dorfgebiet zum industriellen Arbeitsort.

Neben der Adressbildung und der Fernwirkung vermag der Hochpunkt zudem kleinräumlich auf die Umgebung zu reagieren. Die Platzierung des Hochpunkts erlaubt es, den Campus am südlichen Ende wirkungsvoll abzuschliessen und zusammen mit den anderen Baubereichen A3, A4 und A6 eine Raumsequenz zu bilden. Der dazwischenliegende Freiraum erhält damit einen urbanen Charakter und der Pestalozziplatz wird aufgespannt. Zusätzlich wird im Zusammenspiel mit den weiteren Bauten im Baubereich A7 zum Pestalozzikreisel und der Kantonsstrasse ein adäquater Vorraum geschaffen. Mit seiner Höhe ist der Hochpunkt ein wichtiger Orientierungspunkt für das Gesamtareal.

c. Bereich A: Die Mall

Der Campus wird von einer durchgängigen und publikumsorientierten Verbindung durchzogen. Dieser Freiraum verbindet die Bebauung im Norden an der Zentralstrasse mit dem Hochpunkt am Pestalozzikreisel. Die Nord-Süd-Verbindung wird

als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet. Sie dient der Fussgänger- und Veloverbindung und ist frei vom MIV, mit Ausnahme der beschränkten Anlieferung.

Die Mall ist Treffpunkt und urbane Pulsader des Quartiers. Baumgruppen, Grüninseln und ein hindernisfreier Belag von Fassade zu Fassade charakterisieren die Mall. Die Erdgeschosse der Baubereiche und die öffentlich zugängliche Parkanlage auf dem BBC-Hügel unterstützen diese Wirkung. Die Baubereiche entlang der Mall sind so angeordnet, dass trotz der Grossmassstäblichkeit der Baubereiche gefasste Plätze entstehen, Fluchten gebrochen und Nischen geschaffen werden. Dadurch entsteht eine attraktive und abwechslungsreiche Raumabfolge. Die Sequenz wird durch die Baulinie mit Anbaupflicht planungsrechtlich festgesetzt.

Die beiden Bushaltestellen an den jeweiligen Endpunkten der Mall erschliessen den Campus optimal für den Langsamverkehr. Die Spangenwirkung unterstützt damit zusätzlich die fussläufige Durchwegung innerhalb des Areals.

d. Bereich A: BBC-Hügel

Der 13 m hohe BBC-Hügel umfasst mit mindestens 16'300 m² anrechenbarer Grünfläche knapp 45% der auf dem Areal entstehenden Grünfläche. Er entstand als Nebenprodukt des Kiesabbaus weiter südlich und als Aufschüttung von teilweise kontaminiertem Aushubmaterial. Die Kontamination erfordert im heutigen Zustand keine weiteren Massnahmen. Entsprechende Untersuchungen sind erfolgt. Ein weiterer Kiesabbau in dieser Zone hätte aber zur Folge, dass der „BBC-Hügel“ vollständig abgebaut werden müsste. Dieser hat bei der Bevölkerung inzwischen einen Bekanntheitsgrad erlangt und ist Bestandteil der Dorfstruktur. Anstatt den Kiesabbau fortzusetzen, wird der Erdhügel deshalb erhalten und in die Freiraumkonzeption integriert. Ziel der Planung ist, anstelle vereinzelter, privatisierter und kleinräumlicher Grünflächen, zusammenhängende, kollektiv nutzbare Parkanlagen zu schaffen.

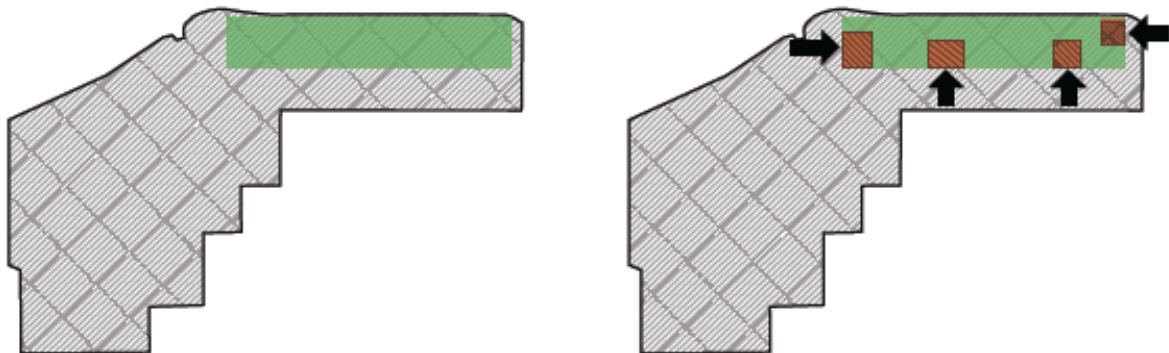


Abbildung 10: Piktogramm - Bebauungskonzept am BBC-Hügel „Campus“, links Lage BBC-Hügel, rechts Bebauung am BBC-Hügel

Als raumbildendes Landschaftselement prägt der BBC-Hügel den Campus im nördlichen Teil stark. Mit der Umnutzung wird ein kollektiv nutzbarer Grünraum mit Parkcharakter geschaffen. Dieser Park ist für das Areal über den Campus sowie direkt vom Dorf her über die Eigenämterstrasse zugänglich und bietet eine attraktive Durchwegung für den Fussverkehr in Ost-Westrichtung. Neben seiner Funktion als Erholungsfläche für die umliegenden Quartiere schützt der Hügel zudem den Siedlungsraum vor möglichen Lärmemissionen der Arbeitszone und die Arbeitszone vor Strassenlärm.

Der BBC-Hügel ist damit nicht nur ein Grünraum mit hoher identitätsstiftender Wirkung, sondern gestaltet zudem den Übergang des Industriequartiers zum Siedlungsraum qualitativ.

e. Bereich A: Brown Boveri Platz

Mit dem «Brown Boveri Platz» wird der nordseitige Auftakt des Campus geschaffen. Er bildet einen Hauptzugang des Areals für den Fuss- und Veloverkehr. Der Platz wird durch die drei Baubereiche A1, A2 und A5 und den Wydehof auf der gegenüberliegenden Strassenseite definiert. Durch seine Lage stellt der Platz den städtebaulichen Bezug zur Spezialzone Wyde her und verbindet den Grossacher und Grändel, wie historisch beabsichtigt, mit dem Wydequartier.

Die Platzwirkung wird durch das Gebäudeensemble am Brown Boveri Platz geschaffen. Neben der Erdgeschossnutzung wird der Platzcharakter durch fünf Pflichtbaulinien mit unterschiedlichen Gesamthöhen von 18.0 m bis 27.0 m festgesetzt und erstreckt sich räumlich über die Zentralstrasse hinaus bis zum Wydehof. Die daraus resultierende Höhenstaffelung und die Platzproportionen ergeben einen vielschichtigen urbanen Auftakt ins Areal.

f. Bereich A: Pestalozziplatz

Im Süden des Campus entsteht der «Pestalozziplatz». Zusammen mit dem «Brown Boveri Platz» spannt er die Mall auf. Der Platz wird durch die angrenzenden Baubereiche A4, A5, A7 und B9 gefasst und durch den Hochpunkt geprägt. Der Pestalozziplatz ist als Mischverkehrszone mit einem Tempolimit von 30 km/h ausgebildet.

Der Pestalozziplatz übernimmt eine wichtige Scharnierfunktion für die Umgebung und die Bereiche B und C. Einerseits ist er Anknüpfungspunkt des Grossacher und Grändels an die Kantonsstrasse. Durch den Rücksprung von der Strassenlinie wird eine begrünte Eingangssituation zum Areal geschaffen. Andererseits wirkt der Pestalozziplatz als Vermittler zwischen den unterschiedlichen stadträumlichen Eigenschaften der Kantonsstrasse, dem Campus sowie der Parkinsel. Zusammen mit der Sonderstellung des Hochhauses vermag der Pestalozziplatz das Geviert allseitig zu ordnen und eine wiedererkennbare Adresse zu bilden.

g. Bereich A: Gebietsrand

Der Übergang zum Dorfgebiet zwischen BBC-Hügel und Pestalozzirkreisel wird entlang der Eigenämterstrasse als privatisierter Grünraum mit einer Mindestfläche von 5'350 m² ausgebildet. Er ist als grüner Ausläufer des BBC-Hügels zu verstehen und reichert die rechtwinklige Stellung der Bauten auf dem Areal an.

Diese werden von der Eigenämterstrasse zurückversetzt und grosszügig von Grün- und Freiräumen umrandet. Damit wird der Campuscharakter gewahrt und sichtbar nach aussen getragen. Gleichzeitig soll mit der Massnahme der Positionierung der Dienstleistungsnutzung am Rand eine Differenzierung zu herkömmlichen Industriegebieten geschaffen werden, da diese im stark durchgrüneten Gebietsrand eingestreut sind. Sie verortet damit den Grossacher und Grändel im Dorfgebiet um die Wyde und spinnt dessen angedachten Parkcharakter mit starken Solitärbauten weiter.

h. Bereich B: Parkinsel – Baubereiche B9 und B10

Im Innern des Areals entsteht der Baubereich B mit der «Parkinsel». Baubereiche B9 und B10 begrenzen den länglichen Grünraum im Norden und Süden. Ziel der volumetrischen Setzung ist, mittels differenzierten Fluchten entlang des Parks abwechslungsreiche und räumlich kleinteiligere Situationen innerhalb des übergeordneten Grünraums zu schaffen. Damit wird erreicht, dass die Adressbildung vereinfacht und eine hohe Aufenthaltsqualität auf der «Parkinsel» entsteht. Denn in diesem Bereich haben die Erdgeschossnutzungen entlang des Parks direkten Zugang zu den begrünten Freiräumen als Ort der Gemeinschaft.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt in der industriellen Produktion, Entwicklung und Dienstleistung. Es ist deshalb mit höheren Lärmemissionen (ES IV) zu rechnen. Aufgrund der möglichen Baukörpergrössen, der Anbindung und der Lage ist die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Automatisierungs- und Individualisierungsgrad möglich. Die Baubereiche erlauben von der Entwicklung von Produkten bis hin zur Logistik und ihrem Recycling alle damit verbundenen Tätigkeiten und Dienstleistungen an diesem Standort anzubieten und gleichzeitig ein qualitätsvolles Arbeitsumfeld zu schaffen. Für den Verkauf sind ein Teil der insgesamt zulässigen 3'000 m² erlaubt, in Teilbereichen auch eine Tankstelle. Zudem können Labore, Forschungs-, Gastronomie- und Bildungsangebote erstellt werden. Freizeitnutzung und Hotellerie ist nicht erlaubt.

Die Bebauung entlang des Parks erreicht eine Höhe von 24.0 m und eine Bebauungstiefe von 59.0 m. Die Verzahnung mit der Parkinsel wird planungsrechtlich mittels zweier Massnahmen festgesetzt. Einerseits wird entlang der «Parkinsel» über die gesamte Ost-West-Ausdehnung ein 10.0 m breiter Streifen mit einer maximalen Überbauungsziffer von 40% ausgeschieden. Zusätzlich gilt in diesem Bereich eine maximale Gesamthöhe von 16.0 m. Darüber hinaus darf in diesem Streifen

über 1/3 der Gebäudelänge die Gesamthöhen auf 24.0 m erhöht werden. Damit wird sowohl erdgeschossig wie auch in der Höhe eine Staffelung und Nischenwirkung erreicht.

Die Baubereiche flankieren mittels zweier ostseitigen und zweier westseitigen Baulinien mit Anbaupflicht die Parkinsel baulich. Sie erlauben zudem die Übergänge zum Pestalozziplatz, Turbinenplatz und den umliegenden Baubereichen zu definieren und städtebaulich zu prägen. Damit nehmen die Baubereiche B9 und B10 eine ordnende Funktion für das Arealinnere wahr.



Abbildung 11: Modellfoto - Bereich B mit Parkinsel im Zentrum Bereich C links davon

i. Bereich B: Baubereich B8

In der Schnittstelle zwischen den Bereichen A und C, dem Pestalozziplatz und der neuen Erschliessungsschleife ermöglicht der Baubereich B8 mit seiner Proportionierung denselben Nutzungsschwerpunkt wie die Baubereiche B9 und B10. Die festgesetzten Gesamthöhen ermöglichen es, auf dem Baubereich B8 situativ auf das Umfeld zu reagieren.

Auf dem Baubereich gilt eine Gesamthöhe von 20.0 m. Damit gliedert er sich in das Ensemble am Pestalozziplatz ein und schafft im Übergang zum bestehenden GE-Gelände einen angemessenen Übergang. Zudem können Strassenräume durch die Lage gefasst und Strassenfluchten gebrochen werden. Mittels einer erhöhten maximalen Gesamthöhe von 28.0 m auf 1/3 der Gebäudegrundfläche können städtebauliche Akzente geschaffen, aber auch auf betriebliche Begebenheiten reagiert werden. Die Masterplanung zeigt exemplarisch, dass mit einer Überhöhung zum Pestalozziplatz die Platzwirkung verstärkt wird und eine Erhöhung entlang der Erschliessungsschleife als ein Pendant zum Hochpunkt auf Baubereich A6 geschaffen werden kann.

j. Bereich B: Parkinsel

Mit einer Mindestfläche von 14'000 m² umfasst die Parkinsel rund 40% der zu schaffenden Grünflächen im Gebiet. Der Grünraum verläuft in Ost-West-Richtung und ist als parkartiger Landschaftsraum mit einer artenreichen einheimischen

Begrünung aus robusten, raumwirksamen Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Der Park wird zweiseitig durch eine Bebauung gefasst, die unmittelbar an die Grünfläche grenzt.

Als wesentlicher Bestandteil der Grünraumversorgung wird mit der Parkinsel ein öffentlich zugänglicher und attraktiver Parkraum geschaffen. Er ist Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Beschäftigten und teilweise stark mit Vegetation verdichtet. Hauptzugänge befinden sich an den Ost- und West-Enden. Durch die Gestaltung der angrenzenden Baufelder entstehen zusätzlich zum grossräumigen Park Nischen und kleinteilige Raumabfolgen. Innerhalb der Parkfläche wird ein befestigtes Fussgängeretz geschaffen, abseits der Strassen mit dem Logistikverkehr. Zusätzlich wird die Zugänglichkeit mit Nord-Süd-Verbindungen für Fussgänger angereichert. Damit entstehen sichere und attraktive Wegverbindungen innerhalb des Areals.

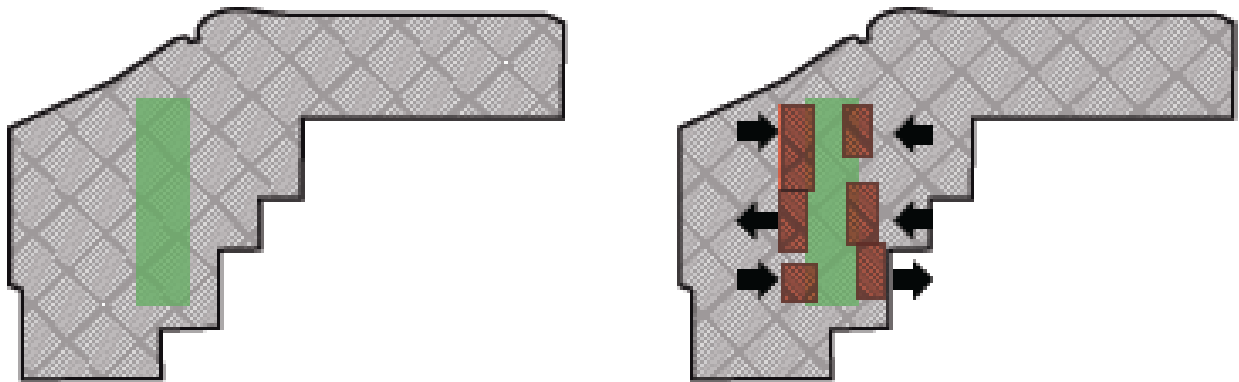


Abbildung 12: Piktogramm - Bebauungskonzept „Parkinsel“, links Parkinselbereich, rechts Bebauung an der Parkinsel

k. Bereich B: Parkinsel - Baufeld-Querungen

Die Erschliessung der Parkinsel erfolgt am westlichen und östlichen Rand direkt von der Erschliessungsschleife her. Damit wird der Park übergeordnet an den Turbinen- und Pestalozziplatz angebunden. Die Bebauung erfolgt parallel zur Parkanlage. Um die Durchlässigkeit zu erhöhen und die Gebäudelängen zu brechen werden Querungen in Nord-Süd-Richtung auf den Baubereichen B9 und B10 vorgeschrieben.

Die beiden Durchgänge sind zueinander versetzt. Damit wird eine Durchlässigkeit geschaffen und gleichzeitig die räumliche Fassung des Parks unterstützt. Die Querungen helfen die angrenzenden Baubereiche und die dahinterliegenden Arealteile mit dem Park zu verbinden. Zusätzliche Querungen werden empfohlen. Die beiden im Ergänzungsplan vorgeschlagenen, optionalen Fussgängererschliessungen reichern das Wegnetz zusätzlich an und vermögen den Park noch stärker mit dem Umfeld zu verbinden.

l. Bereich C: Baubereich C11 und C12

In den Baubereichen C11 und C12 wird eine Verdichtung mittels grosser bis sehr grosser Hallen angestrebt. Sie definieren die Ränder des Areals und verankern das Arbeitsgebiet im Umfeld. Die bauliche Konzentration an den Rändern erlaubt im Arealinneren den zentralen Grünraum zu schaffen.

Der Nutzungsschwerpunkt der Baubereiche liegt in der Industrie 4.0. Die vorgesehene Bebauungstypologie ermöglicht diese durch die Ausdehnungsmöglichkeiten, die Anbindung und die Lage unterschiedlich grosser Betriebe mit einer hohen Entfaltungsflexibilität anzusiedeln. Grossflächigere industrielle Produktion, Robotik, Werkstätten und Dienstleistungen, sowie eigenständige Logistik 4.0 und Lagerungen werden damit ermöglicht. Dafür wird der Bereich C der ES IV zugeordnet. Zudem ist für den produktionsgebundenen Verkauf ein Teil der Gesamtfläche von 3'000 m² vorgesehen. Einzelne Verkaufsnutzungen sind auf 200 m² begrenzt. Ebenfalls sind Datacenter in diesem Bereich denkbar.

Um die baulich-räumlichen Anforderungen an die digitalisierte Produktion umzusetzen sind in den Baubereichen C11 und C12 Gesamthöhen von 20.0 m möglich. Zusätzlich kann die Gesamthöhe für die Nutzungsabgrenzung und betriebliche

Anforderungen auf 1/3 der Gebäudegrundfläche auf 28.0 m erhöht werden. Im Übergang zum Dorfgebiet an der Bruneggerstrasse im Westen des Areals wird die vorgefunden Randbehandlung des Areals fortgeführt. Die Hauptfassaden sind entweder parallel oder senkrecht zur internen Erschliessungsschlaufe anzuordnen. Um eine Verzahnung mit dem Strassenraum der Bruneggerstrasse zu erreichen wird zudem eine Versetzung der Fassaden festgesetzt. Die Fassadenlängen sind min. 25.0 m und max. 50.0m lang auszugestalten. Um den Turbinenplatz im Osten zu definieren wird eine Baulinie mit Anbaupflicht festgesetzt.

Die vier (optionalen) Erschliessungsstrassen verweben den Grossacher und Grändel im Norden mit dem GE-Areal und im Süden mit dem Gebiet der Eistäpfe. Zur Verbindung mit dem GE-Areal wird die interne Erschliessungsstrasse ab dem Kreisel aufgenommen und auf die Erschliessungsschlaufe geführt. Zudem kann die heutige Warenannahme des GE-Areals für die Anlieferung und für Personen neu erschlossen werden. Im Süden werden die Eistäpfen- und Jöriacherstrasse weitergeführt. Dies ermöglicht den Bereich C neben der arealinternen Erschliessung auch von Süden her zu beliefern.

m. Bereich C: Turbinenplatz

Der Turbinenplatz schafft einen neuen Anknüpfungspunkt für den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr. Als Umsteige- und Ankunftsort bietet er die Möglichkeit für eine neue Bushaltestelle, Kiss-and-Ride-, Park-and-Ride-, Carsharing-Angebote und Veloparkplätze in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Birr.

Dies wird durch die Umnutzung des ehemaligen Ferro-Grundstücks ermöglicht. Denn dadurch entsteht die Chance, den Bahnhaltepunkt Birr von Süden her zu verbinden und mit einer Perronverlängerung näher an das Gebiet heranzuführen. Um eine attraktive Fuss- und Veloverbindung zu schaffen wird der Turbinenplatz mit dem Pestalozziplatz mittels einer einseitigen, strassenbegleitenden Baumreihe betont.

Beim Turbinenplatz sind erdgeschossig Gastro- beziehungsweise Take-away-Angebote vorgesehen. Aus den Kenntnissen der Störfalluntersuchung zur Erdgasleitung sind parallel entlang dem östlichen Arealrand in einer Tiefe von ca. 100 m keine sensiblen Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen vorzusehen. Anlieferungsmöglichkeiten sind am Turbinenplatz zu ermöglichen.

n. Erschliessungsmassnahmen: Die Erschliessungsschlaufe

Die beiden naheliegenden Autobahnanschlüsse Mägenwil und Brugg schaffen für den MIV und den Logistikverkehr eine hohe Standortattraktivität. Um das Fahrtenaufkommen für das Gebiet zu bewerkstelligen und temporären Rückstau zu verhindern wird eine verkehrliche Grunderschliessung für das Areal vorgesehen. Sie besteht aus einer kurzen Zufahrt vom Kreisel Eigenämterstrasse, einer Schlaufe für die Erschliessung der Bereiche B und C und einer geradeverlaufenden Erschliessungsstrasse auf die Zentralstrasse. Zusätzlich zum MIV und LKW-Verkehr wird die Schlaufe dazu genutzt das ÖV-Angebot zu verbessern.

Die Einrichtung zweier Anschlüsse dient dazu, die baulich vorgesehene Hupterschliessung von der Eigenämterstrasse und eine unerwünscht hohe Verkehrszunahme auf der Pestalozzistrasse Richtung Brunegg zu unterbinden. Deshalb wird ein zweiter Anschlusspunkt auf die Zentralstrasse errichtet. Die Sinnfälligkeit wird durch die geplante Verbindungsstrasse von Birr/Lupfig gestützt. Damit kann das Dorfzentrum Birr vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Die beiden Erschliessungsstrassen ins Areal sind im Gegenverkehr zugänglich, die Schlaufe in den Bereichen B und C wird im Einbahnregime ausgeführt. Dadurch ist es möglich, mit einer minimalen Fahrbahnbreite von 6.55 m auch den Schwerlastverkehr zu verarbeiten. Durch die Aufnahme der rechtwinkligen Bebauungsstruktur wird zudem ermöglicht, die parzellenfeine Erschliessung einfach an das Erschliessungssystem anzubinden.

Aufbauend darauf erfolgen Anlieferungen und Parkgaragenzufahrten von der Erschliessungsschlaufe. Damit können in den verkehrsabgewandten Bereichen hochwertige und attraktive Langsam- und Veloverkehrswege geschaffen werden und zu einem durchgängigen Grün- und Freiflächennetz verwoben werden. Zudem erlaubt der Ringverkehr die Veränderung der Buslinienführung. Es können neue Haltestellen am Campus in der Nähe des Gate 1, am Pestalozziplatz und am Turbinenplatz erstellt werden, was zu einer markanten Steigerung der ÖV-Verfügbarkeit führt. Damit könnten ebenfalls auch Direktverbindungen in die umliegenden Ortschaften Mägenwil und Mellingen vorbereitet werden.

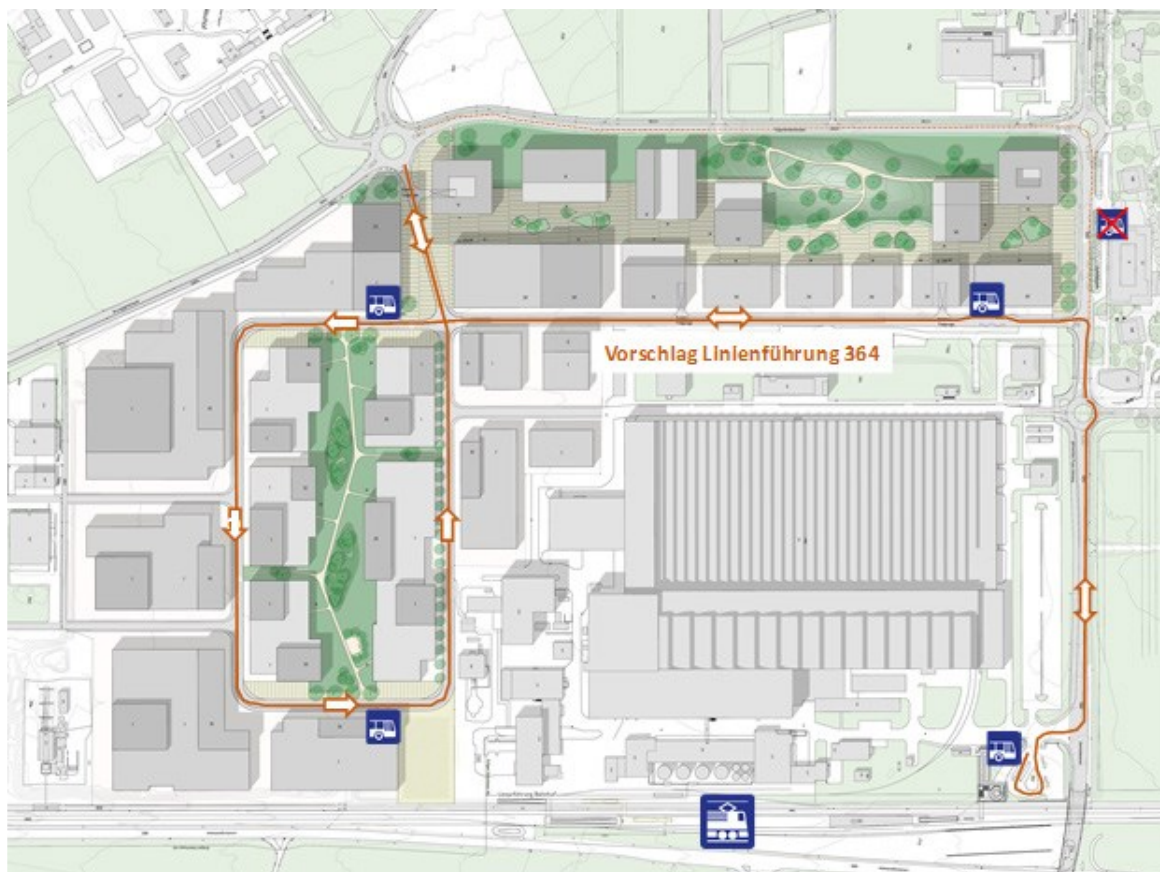


Abbildung 13: Vorschlag Anpassung der Buslinienführung Nr. 364

o. Erschliessungsmassnahmen: Bahnunterführung

Um das Areal besser an den Bahnverkehr anzubinden sieht die Planung vor, die südliche Personenunterführung auszubauen. Durch eine bauliche Aufwertung der Unterführung und einer Perronverlängerung um 100 m nach Süden wird ein direkter südlicher Arealanschluss vom Turbinenplatz aus zum Bahnhof Birr geschaffen.

Dazu wird die heutige Eistäpfenstrasse aufgewertet, da der enge Kiesweg entlang des Gütergleises bis zum KIBAG-Weg keinen Zugang zum Areal Grossacher und Grändel bietet. Mit der Anknüpfung an das neue Erschliessungs- und Freiraumnetz wird der Weg und die Bahnunterführung rollstuhlgängig ausgebildet und den heutigen Komfortansprüchen angepasst. Durch die städtebauliche Platzgestaltung, den kurzen Weg zur möglichen Bushaltestelle und der Ausrichtung des Velo- und Fussverkehrsnetzes auf diesen Perronzugang, kann eine deutliche Stärkung des schienengebundenen ÖVs erreicht werden.

6. Etappierung

Ziel der Planung ist es, einen optimalen Nährboden für die Ansiedlung von technisch fortschrittlichen Industrie- und Gewerbebetrieben in Birr zu schaffen. Sie nimmt die umliegenden baulichen Entwicklungen auf und zeigt auf, wie die grosse Unschärfe bezüglich Nutzungsabsichten, räumlichen Anforderungen an Baukörper und Parzellen, technischen Neu- und Weiterentwicklungen genutzt werden kann um städtebauliche Qualitäten im Industriegebiet zu schaffen.

Um diese hohe Flexibilität nicht zu schmälern wird deshalb keine Etappierung empfohlen. Nach Gewährleistung der Erschliessung (Teilbereiche der Erschliessungsschleife) ist die Bebauung der Baubereiche frei. In der Kombination mit der planungsrechtlich verbindlichen Festsetzung der Qualitäten und der gleichzeitig hohen Anpassungsfähigkeit an den Markt bildet die vorliegende Planung einen attraktiven Weg zur Standortentwicklung. Die Erstellung der Freiräume erfolgt parallel und proportional zur Bebauung und ist durch diese sicherzustellen.

7. Sicherstellung öffentliche Erschliessungsflächen und Räume

Die Sicherstellung der öffentlichen Erschliessungsflächen (Erschliessungsflächen, Fuss- und Fahrradverbindungen) und der öffentlich zugänglichen Räume (publikumsorientierte Flächen und Grünflächen) wird über Landabtretungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch sichergestellt.