

Gemeinde Birr AG	
E 10. Dez. 2019	
Erl.	Vis.

Brugg Regio, Badenerstrasse 13, 5200 Brugg

Gemeindeverwaltung Birr
Pestalozzistrasse 10
5242 Birr

Brugg, 06.12.2019

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Birr

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Birr Stellung nehmen zu dürfen.

Wir beschränken uns bei den aufgeführten Punkten auf Anliegen von regionaler Bedeutung.

REK als Grundlage der regionalen Abstimmung

Als regionale Grundlage gilt das Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio, vom Vorstand verabschiedet am 25.06.2015. Die Gemeinde Birr wird dem «Zentrum Eigenamt» zugeordnet.

Für das «Zentrum Eigenamt» sieht das REK eine massvolle Verdichtung und Entwicklung nach Innen vor. Den Arbeitsplatzgebieten von Birr wird kantonale und regionale Bedeutung zugemessen. Der Landschaftsbezug soll gepflegt und Frei- und Erholungsräume sollen gefördert werden. Mögliche Siedlungserweiterungsgebiete befinden sich innerhalb der bestehenden Bauzonen (Siedlungslücken).

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Kompatibilität mit dem Regionalentwicklungskonzept (REK)

Die im REK formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung (Siedlungsleitbild, BNO, Zonenpläne) weitestgehend umgesetzt. Besonders positiv hervorzuheben sind:

- Das Verdichtungspotential wird ausgenutzt. Durch die geplante Erhöhung der Nutzungsziffern wird die Innentwicklung gefördert. In den Wohnzonen W3 und W4 werden Mindestdichten eingeführt (der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig).
- Mit dem Masterplan und dem Gestaltungsplan «Dorfsmatt» wird die bisherige, unbebaute Fläche inmitten von Birr qualitativ entwickelt. Dies entspricht dem Konzept Regio Brugg.
- Die vorgesehenen Einzonung betreffen weitgehend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie kleinere Arrondierungen. Diese werden als recht- und zweckmässig erachtet.
- Mit der Sicherung der Masterpläne Wyde / Neumatt bzw. Grossacher / Grändel in der BNO erfolgt eine Siedlungsentwicklung in hoher Qualität. Damit kommt Birr der Forderung von Brugg

Regio nach, einen Teil des regionalen Bevölkerungswachstums aufzunehmen bei gleichzeitig haushälterischer Bodennutzung und hoher Freiraumqualität.

- Mit der Grünflächenziffer für die Wohnzonen W3 und W4 kann wertvoller Aussenraum bei zukünftigen Verdichtungen in diesen Zonen gesichert werden.
- Neu werden Aussenräume und Umgebung als Teil des Bauprojektes angeschaut. Damit erhöht sich die Freiraumqualität innerhalb des Siedlungsgebietes und bei Überbauungen.
- Mit den BNO Artikel zum Siedlungsrand und der Umgebungsgestaltung erfüllt die Gemeinde Birr die Forderung von Brugg Regio, den Landschaftsbezug zu pflegen. Im § 46 BNO, Siedlungsrand, könnten noch ergänzt werden, dass grosse und im Gelände als unnatürlich in Erscheinung tretende Niveauunterschiede nicht zulässig sind.
- Mit den Regelungen zum Detailhandel (max. 500 m² Nettoverkaufsfläche im Dorf bzw. 200 m² in der Arbeitszone) werden die umliegenden Dorfkerne nicht konkurrenziert und das Verkehrsaufkommen wird nicht weiter erhöht. Siehe dazu aber auch den nachfolgenden Vorbehalt.

Vorbehalt

- Gemäss § 14 BNO sind im Bereich B der Spezialzone Grossacher und Grändel (SpG) bis 1'000 m² Nettoladenfläche pro Laden zulässig, sofern eine ausreichende Verkehrsaufnahmekapazität der Strassen gegeben ist (Kapazitätsnachweis im Baugesuchsverfahren erforderlich). Mit dieser Bestimmung sind praktisch alle üblichen Lebensmitteldiscounter wie Landi, Aldi, Lidl usw. zulässig. Bei der Zulässigkeit solcher Läden sind primär entwicklungspolitische Aspekte massgebend. Dass der Verkehr bewältigbar sein muss, ist ohnehin gegeben. Die Lage solcher Läden in der Arbeitszone (was diese Spezialzone weitgehend ist), ist raumplanerisch nicht erwünscht. Die Grösse solcher Läden dient nicht nur dem Quartierbedarf, sondern hat klar ein regionales Einzugsgebiet. Die regionale und kommunale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere aber mit Lebensmitteln sollte an zentralen Lagen ermöglicht werden und nicht in peripher gelegenen Arbeitszonen. Von diesem Grundsatz geht auch der Kantonale Richtplan aus, der zum Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung «Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil) in Kap. S1.3 klar festhält, dass in diesen Arbeitszonen keine «Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN)» wie grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte zulässig sind. Wir beantragen daher, die Nettoverkaufsfläche in der Spezialzone Grossacher und Grändel pro Laden auf 400 m² zu beschränken und gleichzeitig festzulegen, dass diese Verkaufsflächen primär der Quartiersversorgung dienen müssen.
- Die Arbeitszonen von Birr sind wichtiger Teil der Arbeitszonen Eigenamt wie auch der ganzen Region. Deren geordnete Entwicklung ist von grosser Bedeutung für die Standortgemeinden wie auch für die Region. Da gemäss kantonalem Richtplan künftig die Arbeitszonen in absehbarer Zeit kaum mehr erweitert werden können, ist es umso wichtiger, dass die bestehenden Flächen optimal (=haushälterisch) genutzt werden. Wir beantragen daher, in den Arbeitszonen und der Spezialzone Grossacher und Grändel sinngemäss folgende Bestimmung aufzunehmen:

In den Zonen ... sind neue Gebäude mit weniger als drei oberirdischen gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für befristete Vorhaben und für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten. Bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 PW-Parkplätzen sind diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren.

Empfehlungen

- Im grossen noch unüberbauten Gebiet „Im Lei“ verzichtet die Gemeinde auf eine Gestaltungsplanpflicht. Dies mit der Begründung, dass schon seit 2015 gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft das Gebiet mit hoher Qualität beplant wird. Gemäss Auskunft Gemeinde *sieht das aktuelle Projekt auf diesen Parzellen 14 Einfamilienhäuser, 7 Doppel Einfamilienhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser, davon 5 mit Attikawohnungen, vor. Die Parkierung sämtlicher Autos, ausgenommen Besucher, erfolgt zu 100% unterirdisch mit direkten Zugängen zu den jeweiligen Gebäuden. Die entsprechende Baueingabe ist für 2020 vorgesehen.* Diese so im Planungsbericht nicht aufgezeigte Information ist wesentlich.
Das Vorgehen ist so nachvollziehbar. Brugg Regio empfiehlt dazu aber, den aktuellen Projektstand im Planungsbericht zu dokumentieren und zusammen mit der Grundeigentümerschaft rechtsverbindlich festzulegen, dass eine angemessene Dichte auch mit Geschosswohnungsbau realisiert werden muss. Geschosswohnungen können angesichts der Lage auch von gehobener Qualität sein, was insbesondere den anstehenden Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren erleichtert.
- Zurecht verzichtet Birr in der Dorfkernzone auf die Nutzungsziffer. Ebenso werden Qualitätsvorgaben in der BNO verankert. Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen zusätzliche Fachgutachten auf Kosten der Gesuchsteller einfordern. Brugg Regio unterstützt diesen Ansatz. Aufgrund des ISOS Eintrags zum Dorfkern und den dort anspruchsvollen gestalterischen Fragen bei der Beurteilung von Baugesuchen empfiehlt Brugg Regio dringend, die neu für die Spezialzonen geschaffene Fachkommission gemäss § 62 BNO auch bei Bauvorhaben mit ortsbildprägender Wirkung in der Dorfkernzone jeweils beizuziehen und dies entsprechend in § 62 BNO zu verankern.
- Im Sinne der Innentwicklung wäre zu prüfen, ob in der W2 ein zusätzlicher Bonus auf die AZ (oder eine Fixe Quadratmeterzahl) für jeweils eine zusätzliche Wohnung ermöglicht wird.
- Redaktioneller Hinweis: Die Ergänzungspläne tragen keine Ortsbezeichnung. Zum besseren Verständnis sollte in § 14 Abs. 2 ebenfalls auf den Ergänzungsplan gemäss Anhang 4 verwiesen werden.
- Kap. 1.3.2 Planungsbericht: Das REK Brugg ist seit 2015 in Kraft. Wir bitten Sie den Text zur Region zu aktualisieren oder diese Kapitel ganz wegzulassen, da die Vorgaben des REK im Kap. 2.3.3 ja ausführlich dargelegt werden.

Gerne sind wir bereit, unsere Anliegen auch in einem persönlichen Gespräch zu erläutern.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Richard Plüss

Präsident Brugg Regio



Thilo Capodanno

Leiter Geschäftsstelle

Kopie an:

Departement BVU, Frau Hanna Jäggi, Kreisplanerin, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau