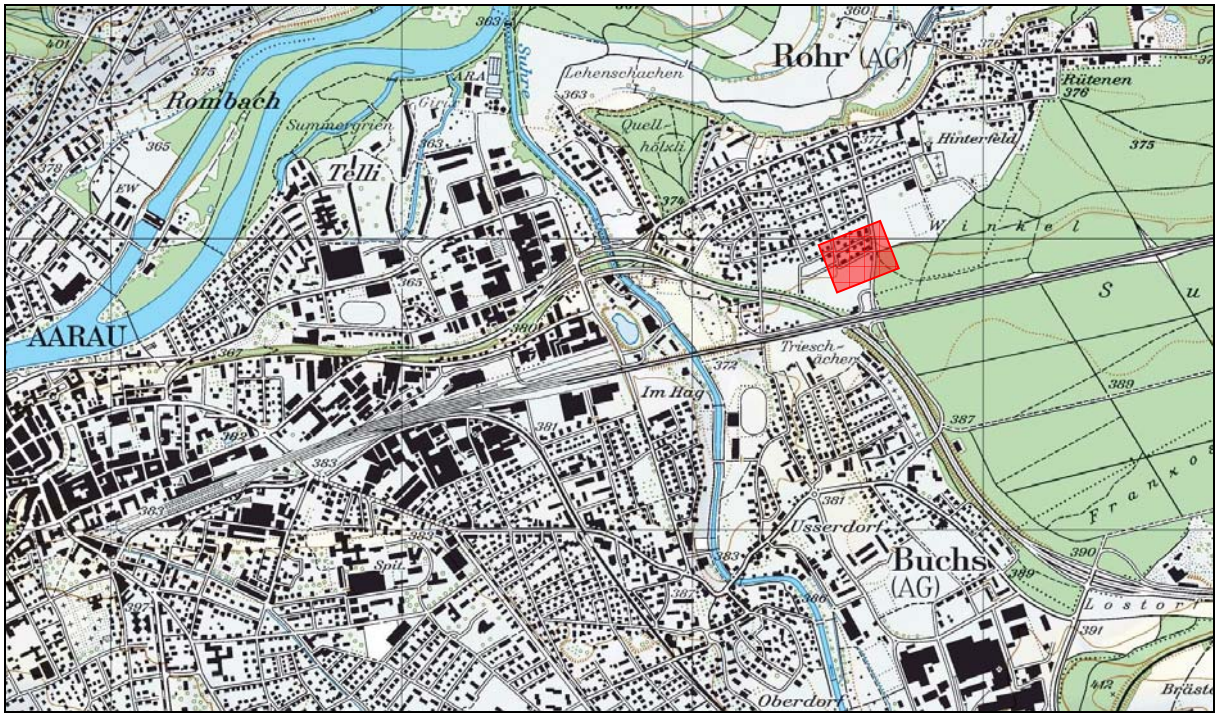
Stadt Aarau Kanton Aargau

Aarau Rohr

Erschliessungsplan "Trieschäcker Süd"
Änderung Einmündung Grenzweg

Planungsbericht



Vom Stadtrat beschlossen am 23. April 2012

Auftraggeberschaft

Stadt Aarau
Stadtbauamt
Stadtentwicklung
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Telefon 062 836 05 25
www.aarau.ch
stadtbauamt@aarau.ch

Begleitung

Herr Beat Hotz, Projektleiter Stadtbauamt Aarau

Auftragnehmer

Ingenieurbüro
Kurt Bodmer AG
Tellistrasse 114
5001 Aarau

Telefon 062 838 21 80
Fax 062 838 21 81

Bearbeitung

Herr Hansruedi Blattner

Inhaltsverzeichnis

Ergänzungen zum Planungsbericht Erschliessungsplan "Trieschäcker Süd"; Änderung Einmündung Grenzweg

Planungsgeschichte

Planungsstand

Auslöser für die Änderung

Beschrieb der Änderung

- Bestehende Verhältnisse
- Künftige Verhältnisse
- Strassen- und Baulinien, Sichtzone

Verfahren und weitere Schritte

- Ergebnis Vorprüfung
- Orientierung und Mitwirkung der Anwohner
- Ergebnis Mitwirkung und öffentliche Auflage
- Genehmigung

Anhang

Planungsbericht Erschliessungsplan "Trieschäcker Süd" vom 29. März 2006 / 17. November 2006

Ergänzungen zum Planungsbericht "Trieschäcker Süd"; Änderung Einmündung Grenzweg

Planungsgeschichte

Ab den Jahren 2001 und 2002 zeichnete sich im Gebiet «Trieschäcker» ein zunehmendes Bauinteresse ab. Zur Gewährleistung einer geordneten Überbauung veranlasste der Gemeinderat Rohr eine Erschliessungsplanung über das ganze Gebiet «Trieschäcker» (Nord und Süd).

Aufgrund des Realisierungsdruckes durch die Bauinteressenten erstellte man vom nördlichen Bereich «Trieschäcker» der Erschliessungsplan «Trieschäcker Nord». Dieser ist in der Folge von den zuständigen Instanzen genehmigt worden; die Bauten wurden zwischen 2004 und 2007 realisiert.

Über die Restfläche ist ein weiterer Erschliessungsplan «Trieschäcker Süd» erstellt worden. Diesem Plan stimmte der Gemeinderat Rohr am 12. März 2007 zu. Er wurde in der Folge vom Regierungsrat am 23. Mai 2007 genehmigt.

Die Realisierung der Erschliessung wurde aufgrund der Besitzverhältnisse im Gebiet auf der Basis des rechtsgültigen Erschliessungsplanes «Trieschäcker Süd» unter den Projektnamen «Trieschäcker Ost» bzw. «Trieschäcker West» durchgeführt.

Per 1. Januar 2010 fusionierten die Einwohnergemeinden Aarau und Rohr; der neue Ortsteil von Aarau heisst nun offiziell "Aarau Rohr".

Planungsumfeld

Das Gebiet "Trieschäcker Ost" ist Bestandteil des rechtsgültigen Erschliessungsplanes "Trieschäcker Süd".

Gemäss der Rohrer Bau- und Nutzungsordnung von 2007 / 2008 liegen der nördliche Teil des Erschliessungsgebietes "Trieschäcker Ost" in der Wohnzone W3 und der südliche Teil in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Überlagert ist die Pflicht zur Sondernutzungsplanung.

Die weiteren Angaben zum Planungsumfeld sind aus dem Planungsbericht Erschliessungsplan "Trieschäcker Süd" ersichtlich (Anhang).

Auslöser der Änderung

Im Herbst 2009 reichte die Ziel Bau AG bei der Gemeinde Rohr ein Baugesuch für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern auf Parzelle 6878 im Gebiet "Trieschäcker Ost" ein.

Das Baugesuch wurde vom Gemeinderat Rohr in einem ersten Schritt mit PA 207 vom 14. September 2009 aus verschiedenen Gründen rechtskräftig abgewiesen.

Gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan „Trieschäcker Süd“ ist das Gebiet der Arealüberbauung "Wohnüberbauung Trieschäcker Ost" auf Parzelle 6878 über die neue Trieschäckerstrasse erschlossen. Die Bauherrschaft beantragte demgegenüber in ihrer Wiedererwägung, dass die am östlichsten gelegene Baute A der Arealüberbauung neu direkt über die Kantonsstrasse K 469 (Furorastrasse) erschlossen werden solle.

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt bewilligte analog seiner Praxis keine eigene Grundstückzufahrt des Hauses A auf die K 469. Hingegen wurde eine Erschliessung des Hauses A über den Grenzweg in die K 469 als bewilligungsfähig bezeichnet, falls die Einmündung des Grenzweges in die K 469 um rund 25 m nach Süden verlegt würde.

In erster Linie betroffen von einer solchen Verlegung des Grenzweges sind die Parzellen 5533 und 6801, die über den zu verlegenden Teil des Grenzweges erschlossen sind.

In der Folge fanden Verhandlungen mit dem Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt statt. Dabei wurde als Lösungsansatz im Wesentlichen vereinbart, dass die Anpassung der Erschliessung via Grenzweg grundsätzlich über eine Änderung der Erschliessungsplanung zu erfolgen habe und eine Baubewilligung des Hauses A erst nach bestandener kantonaler Vorprüfung der Änderung Grenzweg erteilt werden dürfe.

Nach dem Rückzug des Wiedererwägungsbegehrens fasste der Stadtrat Aarau in der Folge mit PA vom 18. Januar 2010 den Beschluss:

«Das Stadtbauamt wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Erschliessungsplans Grenzweg im Einmündungsbereich einzuleiten.»

Mit Datum vom 18. März 2010 erfolgte dann die Einreichung der Unterlagen beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU) zur kantonalen Vorprüfung; darauf erfolgte mit Datum vom 2. Juni 2010 der Vorprüfungsbericht, der die Genehmigung des Erschliessungsplans in Aussicht stellen konnte. In der Folge konnte mit Datum vom 9. August 2010 die Baubewilligung "Wohnüberbauung Trieschäcker Ost" auf Parzelle 6878 erteilt werden.

Beschrieb der Änderung

Bestehende Verhältnisse

Beim bestehenden Grenzweg handelt es sich um eine Erschliessungsstrasse mit reinem Anstösserverkehr.

Diese Strassenparzelle hat eine Breite von 5.00 m und ist heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Stadt Aarau.

Künftige Verhältnisse

Der neue Grenzweg ermöglicht die Erschliessung der "Wohnüberbauung Trieschäcker Ost" auf Parzelle 6878. Der Fussgänger- und Radverkehr soll künftig über den neuen Grenzweg geführt werden. Dies wird aufgrund der besseren Sichtverhältnisse die Sicherheit für den Radverkehr im Einmündungsbereich erhöhen und die Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Parzellen verbessern.

Die dreiecksförmige Restfläche zwischen altem und neuem Grenzweg wird weitestmöglich begrünt, soweit sie nicht für die Erschliessung der nördlich an den bestehenden Grenzweg grenzenden Privatparzellen 5533 (alt 33) und 6801 (alt 1301) benötigt wird.

Die Grünfläche zwischen Parzelle 6801, neuem Grenzweg und neuer Erschliessung der Parzellen 5533 und 6801 wird zur Parzelle 6801 geschlagen, während die neue, aus dem Grenzweg urbarisierte Grünfläche südlich von Parzelle 5533 der Parzelle 6878 zugeschlagen wird.

Ein detaillierter Erschliessungsvertrag regelt die erforderlichen Landumlegungen, die Rechte und Pflichten bezüglich Erstellung und Unterhalt der privaten und öffentlichen Erschliessungs- und Grünflächen sowie die Finanzierung der Planungen und Bauten im Perimeter des Erschliessungsplans.

Strassen- und Baulinien, Sichtzone

Die Strassenbreite des neuen Grenzwegs beträgt neu ab dem bestehenden Strassenverlauf 5.50 m.

Die Einmündung in die Kantonsstrasse K 469 (Furorastrasse) wird um ca. 20 m Richtung Süden verschoben.

Die Einmündungsradien in die K 469 betragen beidseits 6.00 m.

Die Sichtzone im Einmündungsbereich in die K 469 beträgt 5/60 m.

Entlang der südlichen neuen Strassenlinie verläuft mit einem Abstand von 4.00 m eine Baulinie.

Verfahren und weitere Schritte

Ergebnis Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des DBVU vom 2. Juni 2010 stellt die Genehmigung des Erschliessungsplans in Aussicht. Er enthält zudem Hinweise und Anregungen im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 Baugesetz (BauG). So wird aufgeführt:

«Die Verkehrsflächen im Bereich des heutigen Grenzweges sind gross. Je nach tatsächlichem Bedarf könnten die Flächen auch reduziert werden, zum Beispiel durch eine Verschmälerung des Geh- und Fussweges oder die Führung des Langsamverkehrs über den neuen Grenzweg.»

Die vorliegende Lösung entspricht dem Verbesserungsvorschlag des DBVU weitgehend.

Orientierung und Mitwirkung der Anwohner

Die Eigentümer der Parzellen 5533 und 6801 wurden am 18. Februar 2010 erstmals über die geplante Ergänzung des bestehenden Erschliessungsplanes informiert.

Nach erfolgter Vorprüfung wurden mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern unter Einbezug der Auslöserin der Erschliessungsplanung in mehreren Schritten verschiedene Varianten des Erschliessungsplans besprochen. Insbesondere die Einigung über die detaillierte Ausgestaltung der neu entstehenden Dreiecksfläche zwischen neuem und altem Grenzweg und die Lösung damit verbundener Fragen erforderte von allen Seiten die Bereitschaft zu kreativen Lösungen. Zum Jahresbeginn 2012 konnte dann die Einigung über die Ausgestaltung der beabsichtigten Änderung der Erschliessungsverhältnisse und deren bauliche Ausgestaltung sowie über die damit verbundenen Finanzierungsfragen gefunden werden. Ein Erschliessungsvertrag zwischen allen beteiligten Parteien umschreibt beziehungsweise regelt die Details; der Erschliessungsplan "Trieschäcker Süd; Änderung Einmündung Grenzweg" regelt die öffentlich-rechtlichen Randbedingungen und das Strassenbauprojekt die konkrete Ausgestaltung der baulichen Anpassungen im öffentlichen wie im privaten Bereich.

Der Stadtrat entschloss sich in der Folge, die öffentliche Mitwirkung zusammengelegt mit der öffentlichen Auflage durchzuführen.

Ergebnis Mitwirkung und öffentliche Auflage

Nachdem der Vertragsentwurf "Öffentlich-rechtlicher Erschliessungsvertrag Trieschäcker Süd, Änderung Einmündung Grenzweg, Aarau-Rohr" allseits unterzeichnet wurde, meldete Notar Dr. Michael Hunziker die entsprechende Anmerkung im Grundbuch an; der Grundbucheintrag erfolgte mit Datum vom 3. April 2012.

Die mit der Mitwirkung zusammengelegte öffentliche Auflage des Erschliessungsplans sowie die parallele Auflage des privaten Bauprojekts der

Fortimo Invest AG zur Anpassung des Grenzwegs im Bereich der Einmündung in die K469 erfolgten vom 12. März - 10. April 2012.

Im Rahmen der Auflagefrist gingen weder Mitwirkungseingaben noch Einwendungen ein.