

# Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet Rai - Mitwirkungsbericht 26. Mai 2014

20470\_05A\_140527\_Mitwirkungsber.docx

---

## 1. Mitwirkungsdossier

Verbindliche Bestandteile:

- Bauzonenplan «Teiländerung Rai», 1:2000, Entwurf vom 24. Februar 2014
- Kulturlandplan «Teiländerung Rai», 1:5000, Entwurf vom 24. Februar 2014
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Rai», Entwurf vom 24. Februar 2014

Erläuternde Bestandteile:

- Planungsbericht «Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland», Entwurf vom 24. Februar 2014
- Geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen, Zusammenstellung vom 15. Mai 2013
- Konzeptplan Hangstabilisation Gebiet Rai, 31. Oktober 2013
- Resultate Inklinometermessungen, Bericht, 15. November 2013
- Zweitmeinung Geologie Baugebiet Rai, 11. November 2013
- Übersicht Bauzonenfläche, Plan und Tabelle, 17. Juli 2013
- Übersicht Umlegung Parzellenflächen, Plan und Tabelle, 17. Juli 2013
- Abschliessender Vorprüfungsbericht, Kanton Aargau, BVU, 24. Januar 2014

## 2. Verfahren

Die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet Rai wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens gemäss § 21 BauG vom 17. März bis 15. April 2014 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die interessierte Öffentlichkeit wurde am 25. März 2014 an einer Informationsveranstaltung über den Anlass, die Inhalte und die Hintergründe der Planung informiert. Im Anschluss konnten dem Gemeinderat und den anwesenden Fachpersonen und Planern Fragen gestellt werden.

### 3. Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der Frist sind bei der Gemeindekanzlei Bergdietikon zwei schriftliche Eingaben eingegangen. Die Anträge und Fragen sind nachfolgend thematisch gegliedert, in Form einer Tabelle beantwortet worden.

Im Rahmen einer Sitzung mit dem Gebietsentwickler und dem Planer sowie dem Gemeinderat Bergdietikon sind die einzelnen Anträge besprochen worden. Die Erkenntnisse und Ergebnisse sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Die eine Mitwirkungseingabe, datiert vom 10. April 2014 ist von der Interessengemeinschaft RAI, unterzeichnet von Herrn Ernst Bruder eingegangen. Die andere Mitwirkungseingabe, datiert vom 26. März 2014 ist von der Baden Regio, Gemeinden Region Baden-Wettingen, unterzeichnet vom Präsidenten und der Planungsleiterin eingegangen.

<i>Antrag / Frage</i>	<i>Begründung</i>	<i>Antwort / Kommentar</i>
<b>1a: Ausnützungsziffer</b>		
Reduktion der vorgesehenen Ausnützungsziffer von 0.60 auf 0.50.	Mit der hohen Ausnützungsziffer von 0.60 werden zu massive Baukörper erstellt, welche das heutige Landschaftsbild sehr stark beeinträchtigen.	<p>Im Jahre 2012 wurde durch die Implenia Schweiz AG ein qualifiziertes Studienauftragsverfahren durchgeführt, um eine im Ortsbild verträgliche und für die topografisch spezielle Situation angemessene Bebauungs- und Erschliessungstypologie zu finden. Die Jury hat dem zur Realisierung empfohlenen Projekt - welches die Grundlage für die vorliegende Planung bildet – diese erforderlichen Qualitäten bescheinigt.</p> <p>Die Ausnützungsziffer von 0.60 ist für eine Wohnüberbauung an dieser Lage im regionalen Vergleich üblich und angemessen. Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass die damals vorgesehene Ausnützungsziffer von 0.58 überprüft werden solle, um für die Projektierungsphase genügend Spielraum zu haben. Spielraum ist insbesondere erforderlich, da die Erschliessungsflächen nicht zur der für die Ausnützung anrechenbaren Landfläche zählen und die Erschliessung im Gebiet Rai verhältnismässig aufwändig ist. Auf den Hinweis des Kantons hin, wurde die Ausnützungsziffer auf 0.60 erhöht.</p> <p>An dem zugrunde liegenden Bebauungs- und Erschliessungskonzept soll aus oben erwähnten Gründen festgehalten werden. Die vorgesehene Ausnützungsziffer soll nicht reduziert werden, auch um für die Projektierungsphase ausreichend Spielraum zur Verfügung zu haben.</p>

Antrag / Frage	Begründung	Antwort / Kommentar
<b>1b: Geschossigkeit</b>		
<p>Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl im Bereich 0 auf maximal 3 oder 3 ½ sowie Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl im Bereich II auf maximal 4</p>	<p>Mit der Reduzierung der Stockwerke können die Baukörper besser und schöner in die Landschaft integriert werden und wirken fürs Auge wesentlich erträglicher.</p>	<p>Das der Teiländerung der Nutzungsplanung Rai zugrundeliegende Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist aus einem qualifizierten Studienauftragsverfahren hervorgegangen. Es wurde von der Jury als ortsbildverträglich und der Lage angemessen zur Realisierung empfohlen. Die vorgesehene Geschossigkeit reagiert auf die vorhandene Topografie. Durch die Anordnung eines wesentlichen Teils des Bauvolumens am Hangfuss bleibt im darüberliegenden Hangteil aufgrund der reduzierten Bauvolumen der natürliche Geländeverlauf sichtbar.</p> <p>Die vorgesehenen maximal zulässigen Geschosszahlen bilden diese als geeignet befundene Bebauung ab. Diese Vollgeschosszahlen schliessen auch nur talseits, als «Hang- oder Untergeschosse» wahrnehmbare Geschosse ein, welche aufgrund der Hangneigung baurechtlich als Vollgeschosse gelten.</p> <p>An dem zugrunde liegenden Bebauungs- und Erschliessungskonzept soll aus oben erwähnten Gründen festgehalten werden. Die maximal zulässige Vollgeschosszahl soll deshalb nicht reduziert werden.</p>
<b>1c: Gebäude- und Firsthöhen</b>		
<p>Reduktion der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich II auf 13m resp. der maximal zulässigen Firsthöhe auf 16m.</p>	<p>Siehe Begründungen Anträge 1a und 1b.</p>	<p>Wie in den Kommentaren zu den Anträgen 1a und 1b erläutert, soll am Bebauungs- und Erschliessungskonzept - welches der Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland «Rai» zugrunde liegt – festgehalten werden. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen deshalb nicht reduziert werden.</p> <p>Im Sinne des Antrags soll im Bereich II die Firsthöhe auf 16.50 Meter reduziert werden. Bei Inanspruchnahme des im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässigen zusätzlichen Vollgeschosses ist im Bereich II kein zusätzliches Attikageschoss zulässig. Deshalb ist die Reduktion der Firsthöhe möglich und sinnvoll. Mit dem vorgesehenen Mass bleibt der erforderliche Spielraum erhalten, um beispielsweise ein leicht geneigtes Pultdach realisieren zu können.</p> <p>In den BNO-Bestimmungen wird gemäss obenstehenden Ausführungen unter § 5 Abs. 1 für den Bereich II neu eine Firsthöhe von max. 16.50 m festgelegt.</p>

Antrag / Frage	Begründung	Antwort / Kommentar
<b>2: Erschliessungskonzept</b>		
<p>Die vorgesehene Verbindung zwischen der Föhretstrasse und der Raistrasse ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder aufzuheben.</p>	<p>Die Raistrasse ist im besonderen bei der Einmündung in die obere Baltenschwilerstrasse sehr verengt, ein Ausbau ist nicht möglich. Es ist deshalb mit massivem Mehrverkehr der geplanten Häuser zu rechnen. (...)</p> <p>Wenn jetzt, nach den vorliegenden Plänen die Föhretstrasse in die Raistrasse angeschlossen wird, entsteht ein noch wesentlich grösseres Verkehrsaufkommen, dem mit der Aufhebung der geplanten Verbindung Einhalt geboten wird. Wir wollen keine durchgehende Verbindung mit der Föhretstrasse!</p>	<p>Eine grosse Qualität des vorgesehenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts ist es, dass nicht das gesamte zur Bebauung vorgesehene Gebiet Rai über die bestehende Raistrasse angeschlossen werden muss, weil eine neue Verbindung zur Föhretstrasse angeboten werden kann.</p> <p>Das Verkehrskonzept geht in einer vorsichtigen Abschätzung davon aus, dass ca. 40% der Fahrzeuge aus dem Gebiet Rai die bestehende Raistrasse nutzen werden. Die anderen 60 % der Fahrzeuge werden den neuen Strassenabschnitt und die Föhretstrasse nutzen. Für die bestehende Raistrasse kann damit der Mehrverkehr in einem Mass gehalten werden, welches im vorhandenen Strassenquerschnitt verträglich ist und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden kann.</p> <p>Würde die Verbindung zwischen der Raistrasse und der Föhretstrasse im Sinne des Antrags wieder aufgehoben, ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der bestehenden Raistrasse zu rechnen. Dies darum, weil dadurch für gewisse Fahrbeziehungen wesentliche Umwege entstehen, welche in den bestehenden Ortsteilen zu zusätzlichem Verkehr führen würden (bspw. Fahrten aus der verlängerten Raistrasse mit dem Ziel Autobahnanschluss Urdorf-Nord, welche dann zwangsläufig über die bestehende Raistrasse abgewickelt werden müssten und nicht über den eigentlich direkteren Weg über die Föhretstrasse geführt werden können).</p> <p>Das vorgesehene Verkehrskonzept gewährleistet eine sichere und verträgliche Erschliessung des Gebiets Rai. Das Verkehrskonzept ist zudem kein verbindlicher Bestandteil der Teiländerung Nutzungsplanung Rai. Der Gemeinderat ist zudem der Ansicht, dass die neue Erschliessungsstrasse auch von den Bewohnern der Raistrasse für den direkten Weg zur Autobahnauffahrt genutzt werden wird.</p> <p><i>Hinweis:</i> In der Bauphase sollen die Fahrten möglichst vollumfänglich über die Föhretstrasse / Industriestrasse geführt werden, da dies den wirtschaftlichsten Weg darstellt.</p>

<i>Antrag / Frage</i>	<i>Begründung</i>	<i>Antwort / Kommentar</i>
<b>3: Wanderweg</b>		
<p>Der neue Wanderweg ist so zu gestalten, dass dieser gegenüber den bestehenden Liegenschaften Raistrasse 34 und 36 nicht störend wirkt und von betagten Personen auch mit Gehhilfen wie z.B. mit einem Rollator bewältigt werden kann.</p>	<p>Der heutige Wanderweg führt ca. 20 m an den beiden Liegenschaften Raistrasse 34 und 36 vorbei. Der neu geänderte Abschnitt würde ca. 5 m an diesen Liegenschaften vorbei führen und wirkt mit dieser Nähe sehr störend. Zudem ist der vorgesehene Verlauf zu steil für betagte Personen.</p>	<p>Der zur Verlegung vorgesehene Wegabschnitt ist Teil eines Wanderwegs. Der Weg stellt für den Alltagsgebrauch eine attraktive Verbindung dar. Dem Wanderweg kommt jedoch planungsrechtlich keine Erschliessungsfunktion zu.</p> <p>Im steilsten Abschnitt weist der bestehende Weg eine Steigung von ca. 26 % auf und gilt daher nicht als behindertengerecht (Als behindertengerecht gilt eine Steigung von max. 6 %, bei bestehenden Wegen falls nicht vermeidbar eine Steigung von max. 12 %). Mit der neuen Wegführung wird die Situation aufgrund der Hanglage leider nicht verbessert werden können.</p> <p>Es ist vorgesehen, den bestehenden Wanderweg in die bereits ausgeschiedene Parzelle (Nr. 1124) entlang der neuen Wohnzone Rai zu führen. Diese Parzelle ist und bleibt im Besitz der Gemeinde Bergdietikon. Das öffentliche Nutzungsrecht ist damit gesichert. Es liegt zudem im Interesse des Gemeinderates, dass der Wanderweg eine der Funktion sowie der topografischen Situation angemessene Gestaltung aufweisen wird.</p> <p>Der zur Verlegung vorgesehene Wegabschnitt verläuft in einem gängigen Abstand zur angrenzenden Bebauung (vgl. Wegabschnitt zwischen der dem heutigen Ende der Raistrasse und dem Raibrünneli). Allfällige Störungen der im Antrag erwähnten Bauten an der Raistrasse Nrn. 34 und 36 könnten durch eine Ergänzung der bestehenden Hecken zwischen geplantem Weg und den Häusern vermieden werden. Ein derartiger Hinweis ist im Gestaltungsplan zu prüfen.</p>
<b>4: Räumliches Entwicklungskonzept Baden Regio (REK)</b>		
<p>Das räumliche Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) ist als Grundlage in den Planungsbericht aufzunehmen.</p>	<p>Die Gemeinde Bergdietikon ist Mitglied des Regionalplanungsverbands Baden Regio. Das REK zeigt die Grundsätze und Stossrichtungen für die Entwicklung von Baden Regio auf. Aus diesem Grund ist das REK als Grundlage unter Kapitel 2.2.3 Planungsebene Region Baden und Agglomeration aufzunehmen.</p>	<p>Die Gemeinde Bergdietikon ist gemäss REK Baden Regio ein Teil der ländlichen Entwicklungsachse. Dabei handelt es sich gemäss REK um sich moderat verändernde Gebiete, die in ihrer Struktur erhalten bleiben sollen. Gemäss der Stellungnahme von Baden Regio zur vorliegenden Planung entspricht diese den im REK beschriebenen Zielvorstellungen.</p> <p>Nach der Genehmigung des REK vom 28. November 2013 durch den Vorstand Baden Regio kann dieses im Planungsbericht neu als Grundlage aufgeführt werden.</p>

## 4. Zusammenfassung der Resultate

An den Entwürfen der Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Rai werden aufgrund der Mitwirkungseingaben die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- BNO Bestimmungen: Anpassung von § 5 Abs. 1 für den Bereich II, in welchem neu eine Firsthöhe von 16.50 m festgelegt wird.
- Planungsbericht: Ergänzung der Grundlagen durch die Nennung und Erläuterung des räumlichen Entwicklungskonzepts Baden Regio (REK).

Es wird weiter Vorgemerkt, dass im Planungsbericht zum Entwurf des Gestaltungsplans Rai der Schutz der Liegenschaften Raistrasse Nr. 34 und Nr. 36 vor Immissionen ausgehend vom Wanderweg zu behandeln ist. Eine mögliche Massnahme kann dabei die Schliessung der bestehenden Heckenteile darstellen.

## 5. Weitere Schritte

Der Ablauf einer Teiländerung der Nutzungsplanung ist durch die kantonale Gesetzgebung vorgegeben. Das Ergebnis der vorliegenden Mitwirkung kann nicht durch Einwendungen und Beschwerden angefochten werden.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens legt die Gemeinde den vorgeprüften Entwurf der Teiländerung der Nutzungsplanung während 30 Tagen in der Zeit vom 2. Juni 2014 bis 1. Juli 2014 öffentlich auf, einschliesslich zugehörigen Erläuterungen und Vorprüfungsbericht (§ 24 Abs. 1 BauG). Die Publikation erfolgt in der Limmattalerzeitung vom 29. Mai 2014 sowie im Amtsblatt vom 30. Mai 2014. Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen können während dieser Frist Einwendung erheben. Sie sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Wer es unterlässt, Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten (§ 4 Abs. 2 BauG).

Gemeinderat Bergdietikon  
Bergdietikon, 26. Mai 2014