



Gestaltungsplan "Hofacker"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand Genehmigung

Stadt Brugg

5. Dezember 2019

Bearbeitung

Saša Boban Subak

Elvira Dönni

Michel Frei

Metron Raumentwicklung AG

Postfach 480

Stahlrain 2

5201 Brugg

*dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in
Raumplanung*

BSc FHO in Raumplanung

Raumplanungszeichner

T 056 460 91 11

F 056 460 91 00

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Modellfoto Bebauungsstudie, Meier Leder Architekten

Inhaltsverzeichnis

1	<i>Einleitung</i>	4
1.1	<i>Ausgangslage</i>	4
1.2	<i>Ziele der Planung</i>	6
1.3	<i>Inhalt der Planung</i>	7
1.4	<i>Perimeter</i>	7
1.5	<i>Heutige Nutzung</i>	7
1.6	<i>Rechtliche Rahmenbedingungen</i>	7
1.7	<i>Weitere Rahmenbedingungen</i>	11
2	<i>Zentrale Sachthemen</i>	15
2.1	<i>Städtebau und Freiraum</i>	15
2.2	<i>Verkehr</i>	20
2.3	<i>Umwelt</i>	24
3	<i>Erläuterung der Planungsinhalte</i>	28
3.1	<i>Situationsplan</i>	28
3.2	<i>Sondernutzungsvorschriften</i>	29
4	<i>Organisation und Verfahren</i>	32
4.1	<i>Organisation und Beteiligte</i>	32
4.2	<i>Übersicht Verfahren</i>	32
4.3	<i>Mitwirkung der Bevölkerung</i>	32
4.4	<i>Kantonale Vorprüfung</i>	33
4.5	<i>Öffentliche Auflage</i>	33
4.6	<i>Beschluss</i>	34
5	<i>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</i>	35

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet "Hofacker" umfasst eine der letzten grösseren Baulandreserve der Stadt Brugg (Ortsteil Lauffohr). Private Planungs- und Bauabsichten verschiedener Grundeigentümer sowie die Nähe zum Wasserschloss, die charakteristischen ländlichen Strukturen und die Zugangssituation zu Brugg bewogen die Bau- und Planungskommission im Frühjahr 2010, die bestehende Erschliessungsplanpflicht für die Wohnzone W2 in eine Gestaltungsplanpflicht umzuwandeln¹. Ein zusammen mit den Grundeigentümern ausgearbeiteter Gestaltungsplan soll eine qualitätsvolle städtebauliche Gebietsentwicklung sicherstellen.

Zusätzlich möchte die Stadt Brugg auf dem Areal des ehemaligen Restaurants Jägerstübli (Parzelle Nr. 4054) einen Quartierladen mit Tankstelle ermöglichen. Diese Nutzungen sind auf einen Direktanschluss ab der Kantonsstrasse (Zurzacherstrasse) angewiesen. Eine Voranfrage bei der Abteilung Raumentwicklung hat ergeben, dass seitens der kantonalen Behörden keine grundsätzlichen Einwände gegen einen Direktanschluss bestehen, vorausgesetzt der Anschluss sei verkehrstechnisch einwandfrei lösbar und führe insgesamt zu einer städtebaulich besseren Gebietsentwicklung². Um diese Punkte grundeigentümergebunden sicherzustellen, umfasst das Planungsgebiet auch das Areal Jägerstübli (vgl. Abbildung 3).

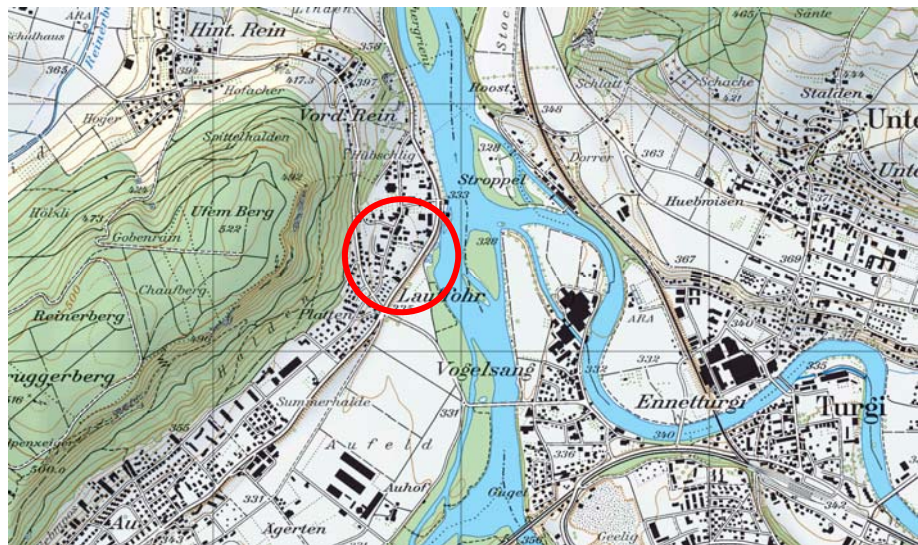


Abbildung 1: Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 mit Planungsgebiet

¹ Sitzung vom 24. März 2010

² Schreiben vom 25. August 2010 (BVURO.10.114-1)

metron



Abbildung 2: Luftbild Planungsgebiet mit Areal Jägerstübli (oben rechts)

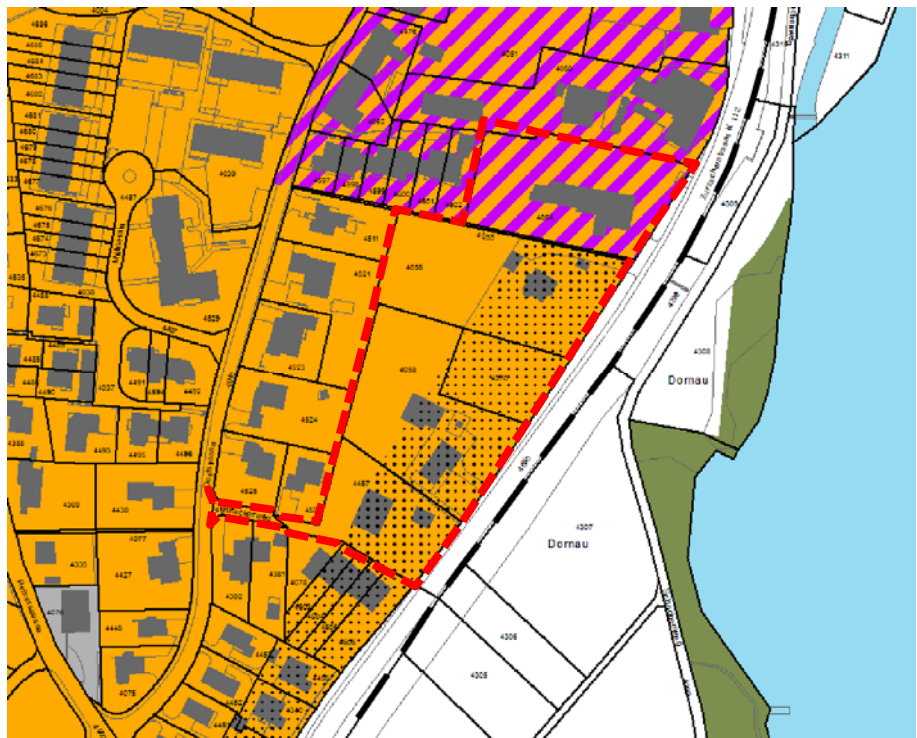


Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan Brugg mit Wohnzone W2 im Süden (orange) und Wohn- und Gewerbezone WG2 im Norden (schraffiert)

1.2 Ziele der Planung

Übergeordnete Ziele

Die Stadt Brugg möchte im Standortwettbewerb bestehen und ihre Lebensqualität steigern. Die "Stadtentwicklungsstrategie"³ definiert dazu eine Vision mit fünf Qualitäten. So soll Brugg ein innovatives, lebenswertes und städtisches Regionalzentrum sein.

Damit Brugg seine Vision verwirklichen kann, muss die Stadt als Wohnstandort gestärkt werden. In der "Stadtentwicklungsstrategie" werden die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Förderung ausgewählter Wohnformen explizit als Strategie genannt.

Gemäss "Stadtentwicklungsstrategie" handelt es sich beim Gebiet "Hofacker" um ein Areal mit Verdichtungspotenzial. Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Bebauung mehrerer Grundstücke liessen sich die bestehenden Wohn- bzw. Mischzonen (W2 bzw. WG2) besser ausnützen.

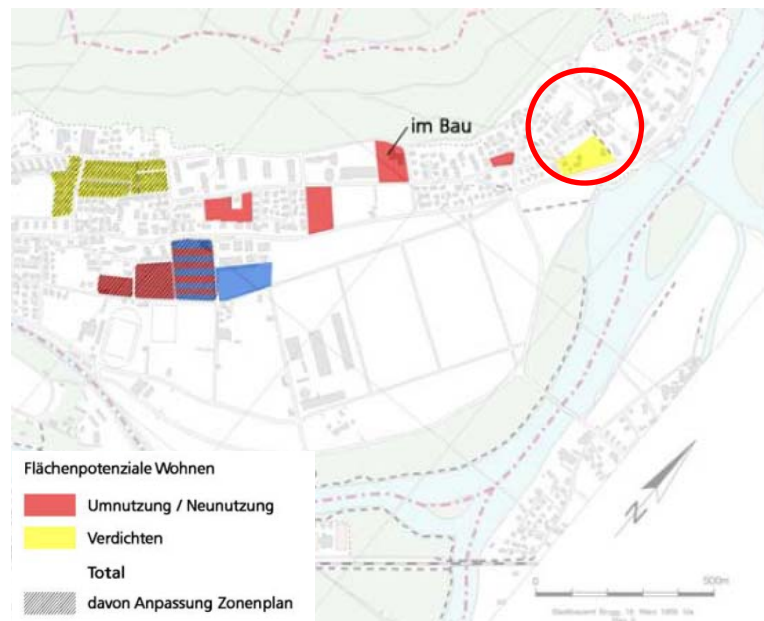


Abbildung 4: Ausschnitt Stadtentwicklungsstrategie mit Gebiet "Hofacker"

³ Stadt Brugg, Stadtentwicklungsstrategie, Bericht vom 17. August 2009

Lokale Ziele

Mit dem Gestaltungsplan wird die "Stadtentwicklungsstrategie" im Gebiet "Hofacker" grundeigentümergebunden umgesetzt. Neben diesen gesamtstädtischen Zielen verfolgt die Planung weitere, vornehmlich lokale Anliegen. Dazu gehören der Erhalt des landschaftlich geprägten Charakters, die Verbesserung der Quartiersversorgung, die Berücksichtigung der vorhandenen offenen Bebauungsstruktur und Körnigkeit, eine parzellenübergreifende Bebauung, eine zweckmässige Erschliessung, die Sicherstellung einer ansprechenden Wohnhygiene ohne Lärmschutzwände usw. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der geschichtlichen Entwicklung des Gebiets und den vorhandenen Qualitäten ("Genius loci") sind den städtebaulichen Richtlinien vom 2. Juni 2010 zu entnehmen.

1.3 Inhalt der Planung

Der Gestaltungsplan "Hofacker" beinhaltet den Situationsplan im Massstab 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) als verbindliche Planungsteile. Der vorliegende Planungsbericht dient der Erläuterung der planerischen Absichten und Festlegungen. Er ist nicht verbindlich.

1.4 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Gebiete mit Erschliessungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan Brugg sowie die Parzelle Nr. 4054 (vgl. Abbildung 5). Um eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen, befinden sich auch Teile der Gemeindestrasse (Hofackerweg, Parzelle Nr. 4611) und der Wegparzelle (Nr. 4055) im Perimeter. Die Grundeigentümergebundenheiten sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

1.5 Heutige Nutzung

Das Gebiet muss heute als unternutzt bezeichnet werden. Einzelne Wohngebäude stehen auf grossen, unbebauten Flächen, die teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden. Das Areal des ehemaligen Restaurants Jägerstübli dient als Abstellfläche für Fahrzeuge.

1.6 Rechtliche Rahmenbedingungen

Stadtentwicklung Brugg

Vgl. Kapitel 1.2.

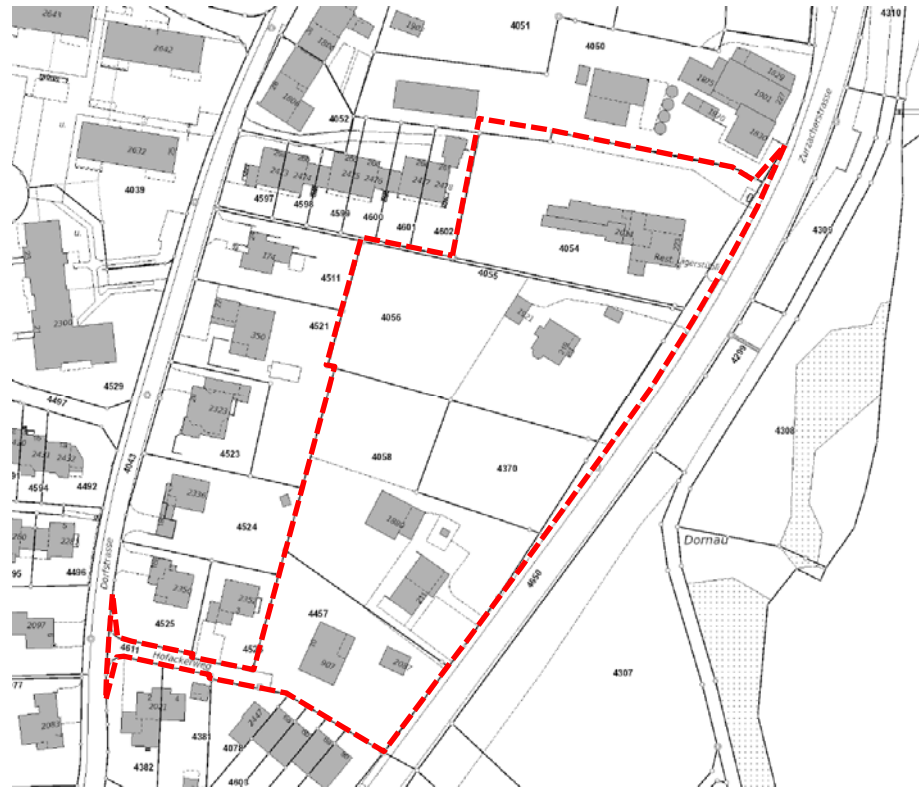


Abbildung 5: Perimeter Gestaltungsplan

Parzellen Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²
4050	Staat Aargau	504
4054	Lula Immobilien AG	3'159
4055 (Teilfläche)	Stadt Brugg	95
4056	Lula Immobilien AG	3'592
4058	Zuher Bahnan	3'319
4370	Zuher Bahnan	1'213
4382	Arta und Orhan Cerimi	10
4457	Messer-Büchler Verena	1'799
4525	Bernadette und Dieter Biemann	13
4611	Stadt Brugg	145
4650	Peter Müller	88
Total		13'937

Tabelle 1: Übersicht Grundeigentümer (Stand: Oktober 2019)

Räumliches Entwicklungsleitbild Brugg-Windisch (RELB)

Als Vorbereitung für die Gesamtrevision ihrer Ortsplanungen, haben die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch 2012 beschlossen, ein gemeinsames räumliches Entwicklungsleitbild (RELB) zu erstellen. Mit dem RELB tragen die Gemeinden den räumlichen Realitäten und Problemen (Siedlungsentwicklung, Verkehr und Landschaft) Rechnung. Ziel ist es, das regionale Zentrum Brugg-Windisch gemeinsam zu beplanen und innerhalb des Kantons Aargau weiter zu stärken.

Das RELB wurde am 17. März 2015 vom Stadtrat Brugg beschlossen. In der Karte zum räumlichen Entwicklungsleitbild (vgl. Abbildung 6) ist das Gebiet "Hofacker" als Innenentwicklungsgebiet definiert (dunkelgelbe Fläche), welches im Rahmen eines Gesamtkonzepts beplant und überbaut werden soll. Mit der Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials ist auch eine sanfte Erhöhung der Dichte zu prüfen. Für die angrenzende Zurzacherstrasse sind weitergehende Planungen notwendig. Diese sollen aufzeigen, wie die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung besser aufeinander abgestimmt werden können (vgl. Kapitel 1.7).

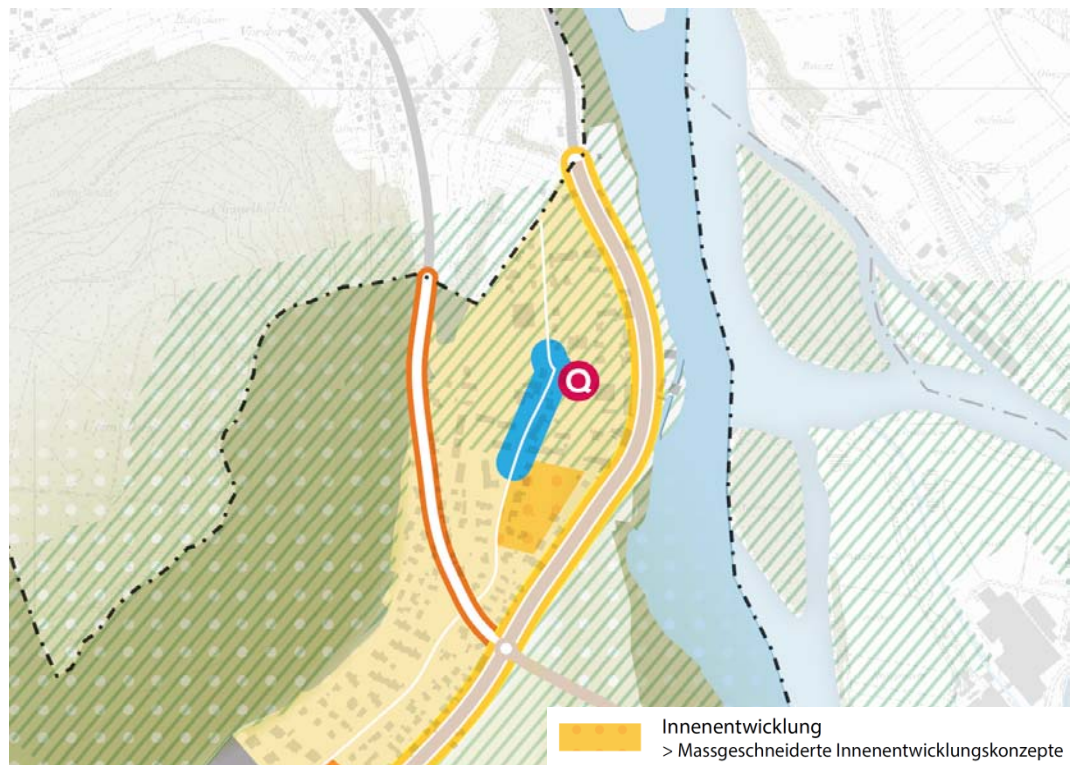


Abbildung 6: Kartenausschnitt zum RELB (Stand März 2015)

Bau- und Nutzungsordnung Stadt Brugg (BNO)

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch sind daran, ihre Nutzungsplanungen gemeinsam zu revidieren. Der Einwohnerrat Windisch hat die Revision am 7. November 2018 beschlossen. Am 15. November 2019 kommt die Nutzungsplanung Brugg im Einwohnerrat zur Abstimmung. Die folgenden Ausführungen stützen sich auf die *rechtskräftige Nutzungsplanung* der Stadt Brugg.

Die Nutzungsplanung der Stadt Brugg weist das Gebiet zwei Bauzonen zu: Während sich der nördliche Teil in der Wohn- und Gewerbezone WG2 befindet (Parzelle Nr. 4054), liegen die übrigen Parzellen in der Wohnzone W2 (vgl. Abbildung 3).

Die Wohnzone W2 ist hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt (§ 23 BNO). Zulässig sind ausserdem Läden, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe. In der W2-Zone können zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss realisiert werden. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5.

In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind neben Wohn- und Gewerbebauten, Läden, Büros und Landwirtschaftsbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Bezüglich Geschossigkeit und Ausnützungsziffer bestehen keine Unterschiede zwischen der W2- und WG2-Zone.

Für die Parzellen der W2-Zone besteht gemäss Bauzonenplan eine Erschliessungspflicht. Aus den zu Beginn erwähnten Gründen, haben die Stadt Brugg und die Grundeigentümer beschlossen, einen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann der Stadtrat von Brugg die Anzahl der Vollgeschosse erhöhen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden (§ 5 BNO).

Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten

In der Stadt Brugg müssen planungsbedingte Mehrwerte ausgeglichen werden. Die Stadt hat dazu eine Richtlinie zum Mehrwertausgleich verfasst (Beschluss Stadtrat vom 22. August 2017). Gemäss § 1 Abs. 1 der Richtlinie regelt die Gemeinde mit den Grundeigentümern den Ausgleich von Planungsmehrwerten, wenn Grundstücke durch eine Auf- oder Umzonung oder durch einen Gestaltungsplan einen Mehrwert von mindestens 30% erfahren.

Die Stadt Brugg hat im vorliegenden Fall geprüft, ob mit der Gestaltungsplanung "Hofacker" ein Mehrwert von mindestens 30% erzielt werden kann. Dies ist nicht der Fall. Auf die Festlegung eines Ausgleichs wird somit verzichtet.

1.7 Weitere Rahmenbedingungen

Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse

2015 und 2016 wurde für die Zurzacherstrasse eine Entwicklungsstudie⁴ erarbeitet. Gegenwärtig läuft ein internes Vernehmlassungsverfahren. Die Studie hat zum Ziel, einerseits die wichtige Einfallachse Zurzacherstrasse vom Ortseingang Lauffohr bis zum Casino-Knoten Brugg als funktionierende Hauptverkehrsstrasse zu erhalten und andererseits als hochwertigen öffentlichen Raum im städtebaulichen Kontext zu entwickeln.



Abbildung 7: Übersichtsplan planerische Zielsetzungen Abschnitt Lauffohr, Quelle: Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse, Endfassung Juni 2016

In einem kooperativen Verfahren zwischen der Stadt Brugg, dem Kanton Aargau und Fachplanern wurden planerische Zielsetzungen und Handlungsprinzipien für verschiedene Strassenabschnitte definiert. Die Entwicklungsstudie bildet eine wichtige Grundlage für die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Stadt Brugg (siehe oben).

⁴ Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse, Architheke AG et al., Brugg, Entwurf vom 29. Januar 2016

Das Gestaltungsplangebiet "Hofacker" ist Teil des Abschnitts Lauffohr (vgl. Abbildung 7). Die architektonische Entwicklung soll hier so gesteuert werden, dass die frühere politische und ortsbauliche Eigenständigkeit des Ortsteils auch in Zukunft ablesbar bleibt. Dazu gehören u. a. eine Längsstellung der Bauten entlang der Zurzacherstrasse, die strassenbegleitende Bepflanzung und das Motiv der Bauerngärten. Der Eindruck von Rückfassaden zur Strasse hin ist zu vermeiden genauso wie der Bau von Lärmschutzwänden. Die Planung der Vorbereiche zwischen Bauten und Strasse muss parzellenübergreifend koordiniert werden. Die Dorfstrasse dient als Rückgrat der Quartierschliessung. Für die neue gewerbliche Nutzung im Gebiet "Hofacker" ist eine neue direkte Zufahrt ab der Zurzacherstrasse vorgesehen.

Vorstudie Verursacherknoten K112

Die Machbarkeit eines neuen Direktanschlusses an der Zurzacherstrasse (K112) wurde im Rahmen einer Vorstudie⁵ untersucht und nachgewiesen. Bei der Lösungsfindung wurden auch die angrenzenden Gebiete miteinbezogen. Dies beinhaltete den Einbezug der benachbarten Knoten, die Berücksichtigung der ersten Bautiefe, eine Standortüberprüfung für die Bushaltestelle "Lauffohr Dorf" sowie die Betrachtung der Längs- und Querbeziehungen des Langsamverkehrs. Daraus resultierte ein Erschliessungskonzept für das ganze Quartier Lauffohr (vgl. Abbildung 8).

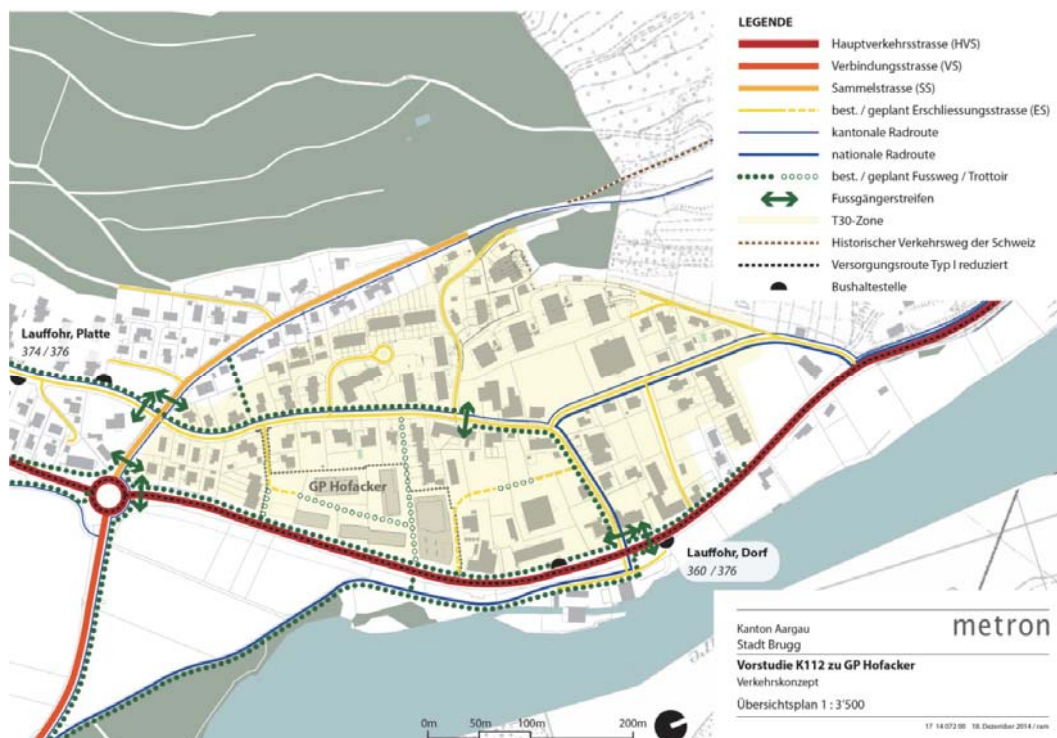


Abbildung 8: Übersichtsplan Erschliessungskonzept Quartier Lauffohr, Quelle: Metron Verkehrsplanung AG

⁵ Vorstudie Verursacherknoten K112 GP Hofacker - Brugg, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, vom 18. Dezember 2014

Die Synthesevariante sieht je einen Mittelstreifen beim Knoten Dorfstrasse und beim neuen Knoten (Verursacherknoten) vor (vgl. Abbildung 9). Die Gliederung des Querschnitts beträgt 3.5 m (Fahrbahn), 2.5 m (Mittelstreifen) und 3.5 m (Fahrbahn). Auf der Seite des Gestaltungsplans soll das Trottoir entlang der Zurzacherstrasse Richtung Restaurant Jägerstübli verlängert werden. Für die Fussgänger sind ein Fussgängerstreifen beim neuen Knoten und eine Querungshilfe auf der Höhe der Jägerstübliweg-Treppe vorgesehen.



Abbildung 9: Situationsplan Verkehrsknoten Hofacker (Synthesevariante),
Quelle: Metron Verkehrsplanung AG

Die kantonalen Behörden stellen gestützt auf die Studie eine Zustimmung zum Verursacherknoten in Verbindung mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Tankstelle und Quartierladen) in Aussicht⁶. Der Gestaltungsplan wurde entsprechen der Studie ausgearbeitet. Die Synthesevariante (vgl. Abbildung 9) für den Verursacherknoten Hofacker mit Mittelzone und Fussgängerquerung ist im Situationsplan (vgl. Kapitel 3.1) zur Information ebenfalls dargestellt.

⁶ Schreiben Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Verkehr, vom 19. Dezember 2014

2 Zentrale Sachthemen

2.1 Städtebau und Freiraum

Städtebau

Die Festlegungen des Gestaltungsplans "Hofacker" stützen sich in Bezug auf Städtebau und Freiraum zum grössten Teil auf eine Bebauungsstudie der Meier Leder Architekten AG, Baden, vom Juni 2012. Die Bestimmungen für das Areal mit der publikumsorientierten Nutzung (Parzelle Nr. 4054) wurden auf der Basis einer Projektstudie der Tinoph AG, Baden-Dättwil, entwickelt (vgl. Abbildung 15).

Die Bebauungsstudie ist mit den Aussagen der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse (vgl. Kapitel 1.7), die später erstellt wurde, kompatibel. Sowohl die Bebauungsstudie wie auch die Entwicklungsstudie gehen städtebaulich von zwei unterschiedlichen Bereichen aus: Die Wohnüberbauung im Süden und die Mischnutzung im Norden. Während die Wohnüberbauung mehr ein Ensemble für sich bildet und das angrenzende Wohnquartier ergänzt, kann das geplante Wohn- und Gewerbegebäude als Teil des ursprünglichen Dorfkerns von Lauffohr gelesen werden. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, die Bebauungsstudie zu überarbeiten.



Abbildung 10: Siedlungsentwicklung Lauffohr (rot: Bauten Michaeliskarte 1840),
Quelle: Meier Leder Architekten AG



Abbildung 11: Geprüfte städtebauliche Varianten,
Quelle: Meier Leder Architekten AG

Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des historischen Kerns der einst selbständigen Gemeinde Lauffohr. Die Siedlung entstand dank der Fährverbindung (bis 1919) über die Aare und dem Weg zum Gehöft Rein (vgl. Abbildung 10). Einzelne Gebäude dieses Kernbereichs stehen heute noch und prägen das Ortsbild von Lauffohr.

Als Vorbereitung für die Bebauungsstudie erarbeitete die Stadt Brugg städtebauliche Richtlinien für die Gebietsentwicklung "Hofacker". Gefordert waren Bebauungsstrukturen, die sich einerseits in die umliegende Siedlungsstruktur einpassen, andererseits aber auch eine eigenständige Überbauung ermöglichen. Gesucht war keine Siedlung, die sich abschottet, sondern ein Gebäude-Ensemble, welches sich mit dem Umfeld verwebt.

Die passende Bebauungsstruktur wurde aus mehreren Varianten und unter Einbezug der Stadt Brugg und der Grundeigentümer ausgewählt (vgl. Abbildung 11). Dabei wurde auch geprüft, welches Potenzial sich ergibt, wenn die bestehenden Parzellengrenzen ignoriert werden dürfen.

metron

Die Bestvariante reagiert auf die Forderungen nach einem Ensemble, grosszügigen Aussenräumen, der Durchlässigkeit, der Umsetzung in Etappen u.a. mit zwei Regeln: 1. Grenzbaurecht und 2. Anbaurecht mit Höhen- und Tiefenversatz - jeweils zwei Bauten dürfen versetzt zueinander zusammengebaut werden.

Die daraus entstehenden Zweiergebäude bilden entlang der Zurzacherstrasse einen natürlichen Lärmschutz für die Bauten in der zweiten Bautiefe. Der Versatz in der Höhe und Tiefe lässt das einzelne Gebäude der Zweiergruppe besser in Erscheinung treten. Zudem wird so die Gesamtlänge etwas gebrochen. Die Anordnung der Neubauten an den Rändern des Planungsgebiets lässt einen ruhigen Innenhof entstehen.

Entlang der Zurzacherstrasse orientieren sich die dreigeschossigen Bauten mit ihrer Zugangsseite zur Strasse hin - entsprechend den historischen Bauten im Kernbereich Lauffohr. Dank der Topografie (leichte Hanglage) könnte eine Hochparterresituation gegenüber der Kantonsstrasse die nötige Distanz zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen herstellen.



Abbildung 12: Bestvariante Bebauungsstudie (Endausbau),
Quelle: Meier Leder Architekten AG



Abbildung 13: Modellfoto Bestvariante (Endausbau),
Quelle: Meier Leder Architekten AG



Abbildung 14: Referenzbeispiele für Neubauten, Quelle: Meier Leder Architekten AG

Die Neubauten in der zweiten Bautiefe werden ebenfalls in Zweiergruppen organisiert. Die Gebäude weisen bis zu drei Vollgeschosse auf, verfügen jedoch über kein Attikageschoss. Damit soll ein Massstabssprung gegenüber den Einfamilienhäusern im Westen des Planungsgebiets vermieden werden.

Für die schlanken Gebäudevolumen entlang der Zurzacherstrasse sind Geschosswohntypen denkbar, bei denen die lärmempfindlichen Räume auf der ruhigen Westseite (Hofseite) angeordnet werden. Für die zweite Bautiefe stellen Reiheneinfamilienhäuser eine zweckmässige Wohntypologie dar.

Die angestrebte Ensemblewirkung kann mit den vier Parzellen der Wohnzone W2 erreicht werden - ein Einbezug des Areals Jägerstübli drängt sich nicht auf. Mit der angestrebten Nutzung (Quartierladen, Tankstelle) bezieht sich das Areal mehr auf den Kernbereich Lauffohr mit seiner gemischten Nutzung. Die Bauzonengrenze, die durch das Gestaltungsplangebiet verläuft, kommt somit auch baulich zur Geltung.

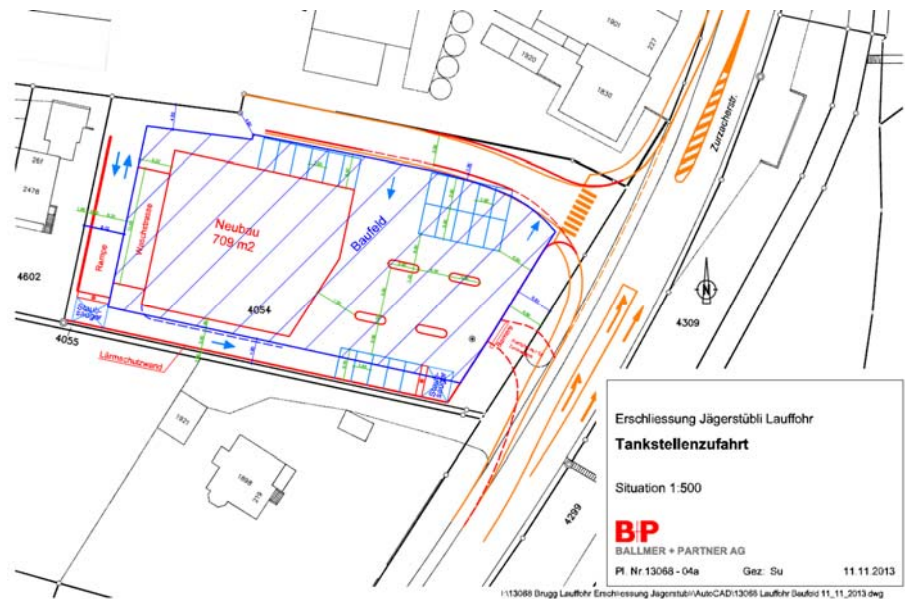


Abbildung 15: Projektstudie Quartierladen und Tankstelle, Quelle: Tinoph AG

Es ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, das Gestaltungsplangebiet gemäss den vorgesehenen Nutzungen unterschiedlich zu entwickeln: Der grösste Teil des Planungsgebiets wird als Wohnüberbauung konzipiert, die sich in das angrenzende Quartier einfügt. Das Wohn- und Gewerbegebäude im Norden ergänzt den Kernbereich von Lauffohr. Für beide Teile wird mit dem Gestaltungsplan ein Nutzungsmass angestrebt und gesichert, welches über demjenigen der Regelbauweise liegt. Damit wird dem Innenentwicklungspotenzial dieser Baulandreserve, der Stadtentwicklungsstrategie und dem räumlichen Entwicklungsleitbild der Stadt Brugg Rechnung getragen. Die kommerziellen Nutzungen (Quartierladen bzw. Tankstelle) profitieren von der Lage in einem Entwicklungsgebiet und an einer Durchgangsstrasse. Die Integration unterschiedlichster Nutzungen wie Wohnungen, Verkaufsflächen und Tankstelle in einem Gebäude ist anspruchsvoll. Mit den Vorgaben im Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 3.2) und der Begleitung des Bauprojekts durch die Stadt (Stadtplanerin, Bau- und Planungskommission) ist sichergestellt, dass die Vorgaben der Gebietsentwicklung erfüllt werden können.

Freiraum

Für die Einbindung der Neubauten ins Umfeld, wie auch für die Stärkung des Ensembles "Hofacker" ist eine gesamtheitliche Freiraumgestaltung unabdingbar. Diese wurde im Rahmen der Bebauungsstudie nicht so detailliert untersucht wie die Bebauungsstruktur selbst. Entsprechend muss vor der Realisierung der 1. Bauetappe für den Bereich der Wohnzone W2 ein Freiraumkonzept erstellt werden. Die Verfasser der Bebauungsstudie schlagen eine innere Erschliessungsachse mit Plätzen und Wegen vor. Über die zentrale Erschliessung und die Plätze wären die Zufahrt und die Wendemöglichkeit für die Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Am Anfang der Erschliessungsachse wären die oberirdischen Besucherparkplätze und die Entsorgungsstellen angeordnet.

Die privaten Freiräume grenzen sich von den Erschliessungsflächen klar ab (z. B. Hecken, Einfriedungen, Nebenbauten). Sie werden als durchgehende Gartenflächen mit einem Minimum an trennenden Elementen gestaltet. Die privaten Freiräume lassen sich selbst in eine Vorder- und Rückseite unterteilen. Die Vorderseite mit den Hauseingängen dient der Adressbildung. Entlang der Zurzacherstrasse bildet diese Vorzone zudem das Gesicht der ganzen Überbauung. Mit den Sitzplätzen und Gärten bildet die Rückseite den eigentlichen privaten Aussenraum.

2.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

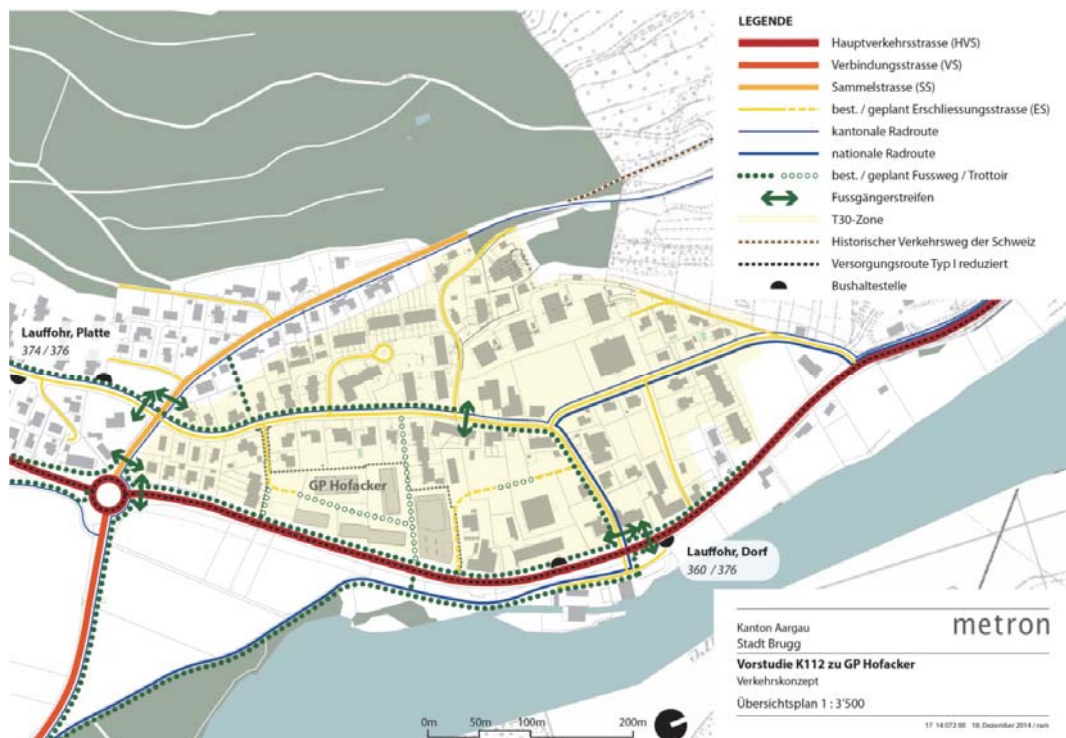


Abbildung 16: Arealerschliessung Gebiet "Hofacker" mit Umgebung, Quelle: Metron Verkehrsplanung AG

Die Erschliessung des Gebiets "Hofacker" für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt einerseits ab der Dorfstrasse und dem Hofackerweg und andererseits über den neuen Anschluss an der Zurzacherstrasse (vgl. Abbildung 16).

Die rückwärtige Erschliessung über den im Süden des Planungsgebiets liegenden Hofackerweg entspricht den Absichten des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Brugg 7" vom 26. September 2007. Darin sind die für den Ausbau des Hofackerwegs notwendigen Strassenlinien bereits definiert worden. Der Erschliessungsverkehr soll möglichst früh abgefangen werden. Dazu werden die Rampe zur Tiefgarage und die Abstellplätze für die Besucher am südlichen Rand des Planungsgebiets angeordnet. Eine Weiterführung

des Hofackerwegs kommt aus Gründen der Wohnhygiene (Lärm, Schmutz, Erschütterungen) nicht in Frage. Eine innere Erschliessung stellt die Ver- und Entsorgung sowie die Notzufahrt sicher. Diese soll nach dem Koexistenzprinzip als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Grundsätzlich müsste das Planungsgebiet über das bestehende kommunale Strassenetz abgewickelt werden. Im vorliegenden Fall sprechen aber verschiedene Gründe für eine zweite, direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse (Zurzacherstrasse):

- Ein bis zum Areal Jägerstübli verlängerter Hofackerweg würde die geplante Wohnnutzung und deren Nachbarschaft übermässig mit Lärm, Schmutz und Erschütterungen beeinträchtigen.
- Der geplante Quartierladen und vor allem die Tankstelle sind für ihre Existenz auf eine sichere, direkte Verbindung ab der Kantonsstrasse angewiesen. Zwar ist vornehmlich mit Personenwagen zu rechnen. Die Tankstelle muss aber auch von einem Betankungswagen bedient werden können.
- Die Mischzone im Norden des Planungsgebiets verfügt über grosse Baulandreserven. Diese lassen sich über den neuen Direktanschluss zweckmässig erschliessen (vgl. Abbildung 16).

Im Rahmen der Vorstudie Verursacherknoten K112 wurde die Machbarkeit eines neuen Anschlusses überprüft (vgl. Kapitel 1.7). Die Studienverfasser kommen darin zum Schluss, dass ein neuer Knoten möglich ist, ohne die Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassensystems zu beeinträchtigen. Dazu sind jedoch flankierende Massnahmen (u. a. bezüglich der Anzahl möglicher Zapfsäulen sowie der Ladengrösse) in den Gestaltungsplan aufzunehmen (vgl. Kapitel 3.2).

Langsamverkehr

Durchgehende Fusswegverbindungen verlaufen momentan hauptsächlich am Rande des Gestaltungsplangebiets. Eine durchgehende Fusswegverbindung verläuft einzig auf der Parzelle Nr. 4055 und verbindet die Dorfstrasse mit der Zurzacherstrasse.

Mit dem Gestaltungsplan wird das Areal für die Öffentlichkeit einerseits geöffnet, andererseits das Gebiet besser mit seinem Umfeld verbunden. Auf der Höhe des Hofackerwegs ist eine zweite durchgehende Verbindung zwischen der Dorfstrasse und der Zurzacherstrasse geplant. Die zentrale Erschliessungsachse ist ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich. Dadurch erhalten vor allem die Gebiete südlich des Planungsgebiets "Hofacker" eine direkte Verbindung zum geplanten Quartierladen (vgl. Abbildung 16).

Das Gebiet ist bezüglich Radrouten sehr gut erschlossen: Mehrere kantonale Radrouten verlaufen in dessen Nähe (vgl. Abbildung 17). Via Dorfstrasse und dem Radweg auf dem Aufeld bestehen Verbindungen ins Stadtzentrum von Brugg bzw. über Vogelsang zum Bahnhof Turgi. Stadtauswärts verbinden die Dorf- und die Reinerstrasse das Gebiet u.a. mit dem unteren Aaretal, dem Limmattal und dem Fricktal.

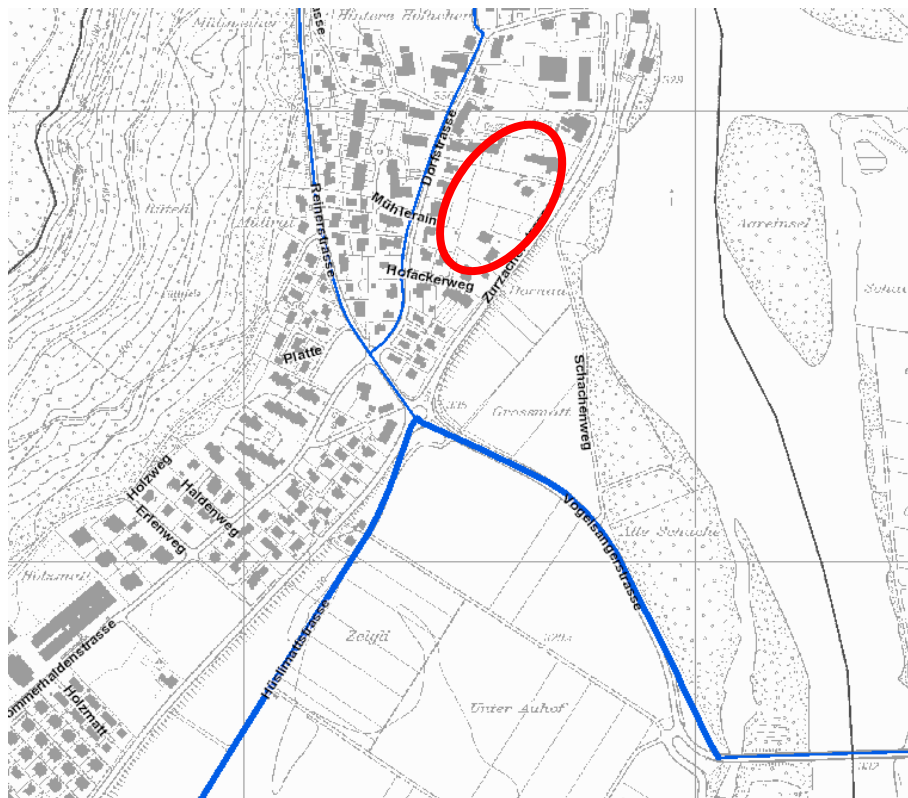


Abbildung 17: Übersicht kantonale Radrouten und Planungsgebiet

Parkierung

Die Abstellplätze für den MIV werden in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst, die über den Hofackerweg und den Direktanschluss an der Zurzacherstrasse erschlossen werden. Die zwei Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich am Rand des Planungsgebiets.

Das Angebot an Parkfeldern wird gestützt auf die städtischen Richtlinien⁷ (§§ 3 bis 5) und der VSS-Norm SN 640 281 bestimmt. Die Anzahl Parkplätze für den Quartierladen muss aufgrund von § 5 der städtischen Richtlinie reduziert werden. Der reduzierte Bedarf entspricht 50% des Grenzbedarfs nach VSS.

⁷ Stand: 17. November 2004

Je nach Nutzungsart gelten dabei folgende Richtwerte:

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfeld-Angebot Bewohner, Personal	Parkfeld-Angebot Besucher, Kunden
Wohnen	pro 100 m ² BGF	1.0	0.1
Quartierladen	pro 100 m ² VF	2.0	8.0

Tabelle 2: Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

Art der Nutzung	Nutzungsart im Gebiet "Hofacker"	Parkfeld-Angebot Bewohner, Personal	Parkfeld-Angebot Besucher, Kunden
Wohnen	9'750 m ²	98	10
Quartierladen	450 m ²	5	18
Total	10'200 m²	103	28
Gesamttotal PP			131

Tabelle 3: Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

Gestützt auf die maximal mögliche Bruttogeschossfläche und die städtische Richtlinie über die Berechnung der Anzahl Parkplätze können im Gestaltungsplangebiet rund 130 Abstellplätze erstellt werden. Davon wäre der überwiegende Teil unterirdisch anzuordnen. Die restlichen Parkplätze können beim Baubereich E bzw. rund um den Quartierladen und die Tankstelle angeordnet werden. Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze handelt es sich um eine grobe Abschätzung. Die definitive Zahl wird sich aus den konkreten Bauprojekten ergeben. Die Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze erfolgt via Hofackerweg bzw. über den Direktanschluss ab der Zurzacherstrasse.

Da die Überbauung "Hofackerweg" in Etappen erstellt wird, haben die Grundeigentümer der ersten Bauetappen sicherzustellen, dass spätere Bauherren die bestehenden Zufahrtsrampen und Sammelgaragen mitbenützen dürfen.

Induziertes Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung des spezifischen Verkehrspotenzials (SVP) je Nutzungsart der Parkplätze ergibt sich für das Gestaltungsplangebiet "Hofacker" ein Verkehrsaufkommen von rund 600 Fahrten pro Tag (vgl. Tabelle 4):

Nutzung	Anzahl PP	SVP Bewohner / Beschäftigte	Fahrten Bewohner / Beschäftigte	Anzahl Besucher PP	SVP Besucher	Fahrten Besucher
Wohnen	98	3	294	10	3	30
Quartierladen	5	3	15	18	15	270
Total	103		309	28		300
Gesamttotal Fahrten						609

Tabelle 4: Verkehrsaufkommen Planungsgebiet "Hofacker"

Im Rahmen der Vorstudie Verursacherknoten K112 (vgl. Kapitel 1.7) wurden die Verkehrsflüsse beim Knoten mit leicht höheren Zahlen als in Tabelle 4 vertieft untersucht. Unter der Annahme, dass eine Tankstelle (6 Zapfsäulen) mit einem Quartierladen (Verkaufsfläche 450 m²) erstellt wird und unter Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Gestaltungsplangebiet (ein Drittel aller Fahrten) bzw. den angrenzenden, unbebauten Parzellen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen beim neuen Knoten von 180 Fahrten am Tag für die Wohnnutzung respektive rund 30 Fahrten in der Morgenspitzenstunde sowie 40 Fahrten in der Abendspitzenstunde. Die Tankstelle induziert rund 200 Fahrten in der Morgen- sowie Abendspitzenstunde.

Durch das induzierte Verkehrsaufkommen verändern sich die Verkehrsqualitätsstufen beim nächstgelegenen Knoten (Kreisel Lauffohr) nicht. Beim Verursacherknoten wird in der Abendspitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) erreicht.

2.3 Umwelt

Lärm

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine unerschlossene Bauzone, welche jedoch bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Umweltschutzgesetzes (USG) im Jahr 1985 als Bauzone zonierte war. Im vorliegenden Fall sind deshalb grundsätzlich die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Für einen kleinen Teil der Bauzone kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren (Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV).

Das Gebiet "Hofacker" befindet sich in den Bauzonen W2 und WG2. Entlang der Zuracherstrasse ist in der W2 ein rund 40 m breiter Streifen als lärmvorbelastetes Gebiet ausgedehnt. Gemäss § 33 BNO gilt darin die Empfindlichkeitsstufe III. Für Räume in Betrieben gelten gemäss zudem um 5 dB(A) höhere Planungswerte (Art. 42 LSV).

Für das Gebiet "Hofacker" gelten nachfolgende Belastungsgrenzwerte:

Bauzone	Planungswert ES III in dB(A)	
	Tag	Nacht
Wohnzone W2*		
Räume in Wohnbauten	60	50
Räume in Betrieben	65	55
Wohn- und Gewerbezone WG2		
Räume in Wohnbauten	60	50
Räume in Betrieben	65	55

* Arealteil mit Lärmvorbelastung

Tabelle 5: Belastungsgrenzwerte gemäss LSV

Die Zurzacherstrasse als hauptsächliche Lärmquelle wies bei der letzten Zählung 2011 einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 17'390 Fahrzeugen auf (Lastwagenanteil 7.3%). Hochgerechnete auf das Jahr 2016 ergibt sich eine aktuelle Verkehrsbelastung von rund 19'200 Fz/d. Diese Belastung zu einem Emissionspegel von 79 dB(A) am Tag bzw. 71 dB(A) in der Nacht. Auf der massgebenden Parzelle Nr. 4058 beträgt der Lärmpegel auf der Höhe des Strassenabstandes (6 m) immer noch 69 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Planungswerte deutlich überschritten.



Abbildung 18: Beispielgrundriss, Quelle: Althammer Hochuli Architekten AG

metron

Im Planungsgebiet sollen keine Lärmschutzwände zum Einsatz kommen. Die Sicherstellung des Lärmschutzes erfolgt einerseits über die Anordnung der Bauten und andererseits über einen lärmspezifischen Grundriss:

- Die Gebäude entlang der Zurzacherstrasse bilden an sich schon ein Lärmhindernis und schirmen die Bauten der zweiten Bautiefe ab. Dieser Abschirmeffekt dürfte zu einer Lärmreduktion von 10 bis 25 dB(A) führen. Dazu kommt die Minderung aufgrund des grösseren Abstands zur Zurzacherstrasse.



Abbildung 19:
Referenzbilder für Lärmschutz durch Nebenbauten (Strassen- und Gartenseite)

metron

- Bei den Bauten der ersten Bautiefe muss mit einem spezifischen Grundriss auf die Lärmproblematik reagiert werden (vgl. Abbildung 18). Die Erschliessung, die Sanitär-räume und alle übrigen lärmunempfindlichen Räume werden auf der exponierten Ostseite angeordnet. Die Hauptausrichtung des Wohnens erfolgt Richtung Westen mit Blick auf den Innenhof und den Bruggerberg. Der Lärmpegel auf der ruhigen Hof-seite dürfte um 10 bis 25 dB(A) tiefer liegen als entlang der Strassenfassade. Einen zusätzlichen Abschirmungseffekt könnten Kleinbauten auslösen, die Teil der Umgebungsgestaltung sind (z. B. Velounterstände, Gerätekammern usw.) und zwischen den Wohnbauten und der Zurzacherstrasse zu liegen kommen (vgl. Abbildung 19).

Die angegebenen Werte dienen als Faustregeln. In den Gestaltungsplanvorschriften wird das Mass der Lärmdämpfung konkret vorgeschrieben (vgl. Kapitel 3.2). Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss die Wirksamkeit der Gebäudestellung bzw. der Grundrisse am konkreten Projekt und mittels Lärmgutachten nachgewiesen werden.

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U. Ob Erdwärme mittels Sonden genutzt werden kann, ist in einem hydrologischen Gutachten abzuklären (Bohr-tiefe, Realisierbarkeit). Bei der Umsetzung sind die Bohrarbeiten durch einen Geologen zu begleiten.

3 Erläuterung der Planungsinhalte

3.1 Situationsplan

Im Situationsplan ist die zukünftige Gliederung des Gebiets "Hofacker", d.h. die Verteilung der bebauten und unbebauten Flächen, ablesbar. Dabei sind drei unterschiedliche Bereiche auszumachen: Die hofartige Bebauung im zentralen Bereich des Perimeters, der für Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehene Teilbereich IV und der Teilbereich I, für den noch keine Entwicklungsvorstellungen bestehen.

Die Bereiche, in denen oberirdische Gebäude erstellt werden dürfen, werden mittels Baubereichen definiert (A bis E). Jedem oberirdischen Baubereich ist eine Gebäudehöhe und die maximal mögliche Vollgeschosszahl zugeordnet. Der so definierte Gebäudemantel gibt die maximal mögliche Ausdehnung der neuen Gebäude an.

Im Situationsplan sind die Baubereiche A und B miteinander verbunden. Dies heisst jedoch nicht, dass hier eine geschlossene Bauweise angestrebt wird. In dem im Plan schraffiert gezeichneten Bereich ist ein Durchgang zu erstellen, der die Neubauten in den Bereichen A und B voneinander trennt. Durch das Verbinden der beiden Baubereiche soll jedoch der Projektierungsspielraum für die Grundeigentümer sichergestellt werden.

Die zukünftige Entwicklung der Parzelle Nr. 4457 ist offen. Die Grundeigentümer hegen im Moment keine Entwicklungsabsichten. Städtebaulich ist es vertretbar, das Grundstück später und losgelöst von den übrigen Baubereichen zu entwickeln. Abgesehen von den zwingenden Festsetzungen zur Erschliessung (Erschliessungsstrasse, Notzufahrt und öffentlicher Fussweg) enthält der Situationsplan deshalb keine weiteren Festlegungen für die Parzelle Nr. 4457. Mit den Sondernutzungsvorschriften wird sichergestellt, dass ein allfälliger Neubau erst bewilligt werden kann, wenn der Gestaltungsplan zuvor angepasst wurde (vgl. Kapitel 3.2).

Der Situationsplan legt die Lage der Hauseingänge im Prinzip fest. Mit dieser Festlegung soll verhindert werden, dass entlang der Zurzacherstrasse unattraktive bzw. abweisende Gebäudefassaden entstehen.

Die zukünftige Freiraumstruktur wird im Gestaltungsplan nur mit den Sondernutzungsvorschriften festgelegt (siehe unten). Die detaillierten Festsetzungen erfolgen mit den vorgeschriebenen Freiraumkonzepten. Der Verzicht auf eine einheitliche Gestaltung des Freiraums im Gestaltungsplangebiet ergibt sich aus den unterschiedlichen Nutzungs- und Realisierungsabsichten der Grundeigentümer.

Die Einträge zur Erschliessung (Fusswegverbindungen, Zu- und Wegfahrt Tiefgaragen, oberirdische Parkplätze) sind teilweise im Sinne von Anordnungsbereichen zu verstehen. Ihre Standorte und ihre Ausdehnung sind schematisch wiedergegeben, d.h. die genaue Lage wird erst mit dem Bauprojekt festgelegt.

Für den Bereich des neuen Verursacherknotens wird im Situationsplan nur ein Anschlusspunkt definiert. Der grösste Teil des Knotens kommt in den Bereich der Strassenparzelle Zurzacherstrasse zu liegen, die dem Kanton Aargau gehört. Aus diesem Grund kann auf weitere Einträge wie Strassenlinien, Sichtzonen bzw. -linien im Gestaltungsplan verzichtet werden.

3.2 Sondernutzungsvorschriften

Es wird nur auf die wichtigsten Vorschriften hingewiesen.

Präambel

Die Präambel verweist auf die gesetzlichen Grundlagen, auf deren Basis der Gestaltungsplan erlassen wird.

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 nennt die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften). Der Planungsbericht ist nicht verbindlich. Er dient der Erläuterung der Planungsabsichten und der planerischen Festlegungen.
- In § 2 wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umschrieben. Die genaue Abgrenzung ist im Situationsplan festgelegt. Zur besseren Verständlichkeit der SNV ist der Perimeter zudem in vier Teilbereiche gegliedert.
- § 3 hält fest, dass für jene Punkte, die nicht im Gestaltungsplan geregelt werden, die BNO der Stadt Brugg gilt.
- Im § 4 sind die Ziele der Planung "Hofacker" festgehalten.

Bauvorschriften

- Mit dem § 5 werden die Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche definieren die äusseren Ausmasse der Neubauten. Mit dem Gestaltungsplan wird das Bauen an und über die Grundstücksgrenze zugelassen. Dies ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unerlässlich.
Gewisse Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese werden in Absatz 2 aufgelistet. Der Weg auf der Parzelle Nr. 4055 muss jedoch auch in Zukunft durchlässig bleiben. Dies ist mit den rechtskräftigen Baulinien gesichert.
- Die §§ 6 und 7 legen die Gebäudehöhen fest bzw. nennen die Bauten und Anlagen, die sie durchstossen dürfen.
- Gemäss § 8 sind im Geltungsbereich maximal drei bis vier Vollgeschosse (VG) zulässig. Werden alle zulässigen Vollgeschosse realisiert, dürfen keine Attikageschosse (AG) errichtet werden. Kombinationen von 2 VG mit AG oder 3 VG mit AG im Baubereich C sind jedoch möglich.

Damit im Baubereich C eine publikumsorientierte Nutzung realisiert werden kann, erlaubt § 8 eine Überschreitung der Geschosshöhe von 3.20 m bei gleichzeitiger Einhaltung der Gebäudehöhe.

Gegenüber der Zurzacherstrasse könnte der Abschluss der Bauten zur Vorzone gestalterisch über ein Hochparterre gelöst werden. Dafür darf das Untergeschoss bis zu 1.20 m aus dem massgebenden Terrain herausragen.

Nutzung

- § 9 zählt die zulässigen Nutzungen im Gebiet "Hofacker" auf. Im Baubereich C ist u.a. eine Verkaufsnutzung mit einer maximalen Nettoladenfläche von 450 m² zulässig. Neben den publikumsorientierten Nutzungen sind auch nicht publikumsorientierte Nutzungen, wie z. B. Gewerbe, zulässig.
- § 10 weist jedem Teilbereich das zulässige Nutzungsmass zu. Aufgrund des Richtprojekts der Meier Leder Architekten AG und weiterer Untersuchungen ermöglicht der Gestaltungsplan eine Nutzungsdichte von gesamthaft 0.8 in den Teilbereichen II, III und IV. Im Teilbereich I gilt die BNO der Stadt Brugg. Soll das Nutzungsmass erhöht werden, muss zuvor der Gestaltungsplan geändert werden (Absatz 3).

Gestaltung

- § 11 enthält Vorgaben zur Gestaltung der Bauten. Damit sollen schlanke, zeitlose Gebäude sichergestellt werden. Mit der Vorschrift, dass die Hauszugänge bei den Baubereichen A und B strassenseitig angeordnet werden müssen, soll verhindert werden, dass sich die Überbauung gestalterisch von der Zurzacherstrasse abwendet.

Freiraum

- Der § 13 beschreibt in Grundzügen die Gestaltung des Freiraums. Vor allem definiert er eine Pflicht zur Erstellung von Freiraumkonzepten für die Teilbereiche II bis IV. Die Konzepte werden von den direktbetroffenen Grundeigentümern unter Einbezug einer Fachperson und der Stadt Brugg erstellt.

Verkehr

- § 14 legt die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) fest. Für jedes Teilgebiet wird die genaue Erschliessungsrichtung angegeben. Eine Durchquerung des Gebiets für den MIV wird ausgeschlossen.
- Das Parkplatzangebot richtet sich nach der städtischen Richtlinie (§ 16). Wichtig ist die Gewährleistung der Anschlusspflicht bei den Tiefgaragen. Angesichts der unterschiedlichen Absichten der Grundeigentümer wird das Gebiet in Etappen überbaut werden. Die jeweilige Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass eine spätere Etappe an die geplante Garage anschliessen kann.

Umwelt

- Die lärmexponierte Lage verlangt nach spezifischen Massnahmen. Diese sind in § 17 enthalten. So dürfen die lärmempfindlichen Räume nur an die Strassenfassade angeordnet werden, wenn sie zusätzlich über ein Fenster verfügen, vor dem die Planungswerte eingehalten sind. Kleinbauten und Anlagen sollen die Erdgeschosse und den Hof abschirmen.
- Beim Energieverbrauch verlangt § 18 im Minimum den jeweiligen Mindergie-Standard bzw. eine gleichwertige Lösung, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung gleichwertig ist.

Qualitätssicherung

- Die Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben kann durch den Stadtrat mittels Gutachten geprüft werden. Für das Teilgebiet IV ist eine Prüfung zwingend vorgesehen. Gemäss § 21 ist dazu eine qualifizierte Fachperson beizuziehen. Als Grundlage für die Beurteilung dienen die Anhänge A1 und A2 der Sondernutzungsvorschriften. Da derzeit für das Teilgebiet I keine Entwicklungsabsichten bestehen, wird auf die Festlegung eines eigenen Baubereichs verzichtet. Es gilt die BNO der Stadt Brugg in Verbindung mit der Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG. Bei einem späteren Neubau muss jedoch gemäss § 21 Abs. 4 SNV der Gestaltungsplan ergänzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Entwicklung im Teilgebiet I den übergeordneten Zielsetzungen für das Gebiet "Hofacker" (vgl. Kapitel 1.6 und 1.7) entspricht.

Anhänge

- Die Anhänge haben wegweisenden Charakter und dienen als Beurteilungsmassstab für die Behandlung von Bauprojekten nach § 21 SNV.

4 Organisation und Verfahren

4.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Stadt Brugg	Beschlussbehörde	Verfahrensleitung Gestaltungsplan
Grundeigentümer gemäss Tabelle 1	Bauherrschaft	Gesamtverantwortung Richtprojekt und GP
Meier Leder Architekten AG	Verfasser Richtkonzept Städtebau, Architektur	Richtprojekt Mitarbeit Gestaltungsplan
Metron Verkehrsplanung AG	Fachplaner Verkehr	Verursacherknoten K112 Mitarbeit Gestaltungsplan
Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner Raumplanung	Verfasser Gestaltungsplan

4.2 Übersicht Verfahren

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	2012
Entwurf Richtkonzept	2012 - 2013
Entwurf Gestaltungsplan	2013 - 2016
Mitwirkung vom	30. Mai bis 29. Juni 2016
Vorprüfungsbericht vom	16. November 2016
Öffentliche Auflage vom	6. Januar bis 7. Februar 2017
Sistierung Planung am	27. Juni 2017
Wiederaufnahme Planung am	15. Mai 2019
Beschluss Stadtrat vom	4. Dezember 2019
Genehmigung Kanton	anschliessend

4.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan "Hofacker" wurde vom 30. Mai bis 29. Juni 2016 durchgeführt. Die Einwohner von Brugg hatten im Rahmen der Mitwirkung die Gelegenheit, ihre Meinung zum Gestaltungsplan abzugeben. Es gingen vier Eingaben der betroffenen Grundeigentümer ein. Im Mitwirkungsbericht vom 12. September 2016 wird ausgeführt, wie der Stadtrat Brugg mit den Eingaben umgegangen ist.

4.4 Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben die Entwürfe des Gestaltungsplans geprüft. Die fachliche Stellungnahme vom 8. Juni 2016 enthielt Hinweise zur zulässigen Nutzung, zur Erschliessung, zur Gestaltung des Aussenraums, zum Lärmschutz und zu den Sondernutzungsvorschriften.

Der Gestaltungsplan wurde gemäss der Stellungnahme überarbeitet und nochmals beim Kanton eingereicht. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 16. November 2016 wird festgehalten, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Planung erfüllt sind. Es wird ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt. Der vom Kanton erwähnte Hinweis zu den Sichtzonen wurde für die öffentliche Auflage umgesetzt.

4.5 Öffentliche Auflage

Vom 6. Januar bis 7. Februar 2017 lag der Gestaltungsplan "Hofacker" öffentlich auf. Es gingen fünf Einwendungen ein. Davon wurden drei Einwendungen von Grundeigentümern aus dem Gestaltungsplanperimeter eingereicht.

Da drei der fünf Einwendungen von Seiten der Grundeigentümer selbst eingereicht wurden und stark voneinander abweichende Planungsvorstellungen bestanden, entschied sich der Stadtrat am 27. Juni 2017, die Gestaltungsplanung zu sistieren.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2019 gelangten zwei Grundeigentümer an den Stadtrat Brugg mit dem Antrag, die sistierte Planung wiederaufzunehmen. Aufgrund neuer Eigentümerverhältnisse habe sich die Anzahl der betroffenen Grundeigentümer vereinfacht, wodurch auch die Chancen für einen erfolgreichen Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens erheblich gestiegen seien. Auch werde die im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Brugg geplante Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Hofacker" von den verbleibenden Grundeigentümern nicht bestritten. Aufgrund der neuen Ausgangslage stimmt der Stadtrat Brugg der Wiederaufnahme der Planung "Hofacker" am 15. Mai 2019 zu.

Durch den Grundeigentümerwechsel reduzierte sich die Anzahl Einwendungen von fünf auf vier. Die Stadt Brugg führte mit den verbleibenden Einwendern im Sommer 2019 Einigungsverhandlungen durch. Dabei konnte nur in einem Punkt eine Einigung erzielt werden. Diese betrifft die Vergrösserung des Bereichs für die Zu- /Wegfahrt beim Baubereich C. Im Sinne einer grösseren Flexibilität für die Projektierung soll auch eine Abfahrt, die parallel zur geplanten Erschliessungsstrasse verläuft, ermöglicht werden.

Im Anschluss an die Verhandlungen wurden drei Einwendungen zurückgezogen. Von den ursprünglich fünf Einwendungen muss der Stadtrat Brugg somit nur noch über eine Einwendung befinden.

4.6 Beschluss

Der Gestaltungsplan "Hofacker" wurde vom Stadtrat Brugg am 4. Dezember 2019 beschlossen. Die Unterlagen wurden anschliessend dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zur Genehmigung eingereicht.

5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Auf Grund der oben stehenden Ausführungen lassen sich für das Gestaltungsplangebiet "Hofacker" folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes und des Kantons Aargau.
- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein wenig genutztes Gebiet verdichtet, eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und die Quartiersversorgung verbessert.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons und der Stadt Brugg (Art. 8 RPG, § 21 BauG, städtebauliche Richtlinie), indem er namentlich
 - eine für das Gebiet "Hofacker" dichte und gemischte Nutzung ermöglicht,
 - die Aufwertung und Sicherung öffentlicher und privater Freiräume vorsieht,
 - die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit sicherstellt.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Bedürfnisse des übergeordneten Strassennetzes, indem er ein Nutzungsmass zulässt, welches den vorhandenen Strassenkapazitäten Rechnung trägt.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Gestaltungsplan namentlich
 - die Voraussetzungen zur Schliessung von Netzlücken schafft und die Grundlagen zur Aufwertung der öffentlichen Räume bereitstellt.
- Den übergeordneten Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV etc.) trägt der Gestaltungsplan Rechnung, indem er trotz Lärmvorbelastung
 - eine Bebauung mit hoher Wohnqualität ermöglicht.
- Die Bevölkerung soll in geeigneter Weise über den aktuellen Stand der Planung informiert werden.