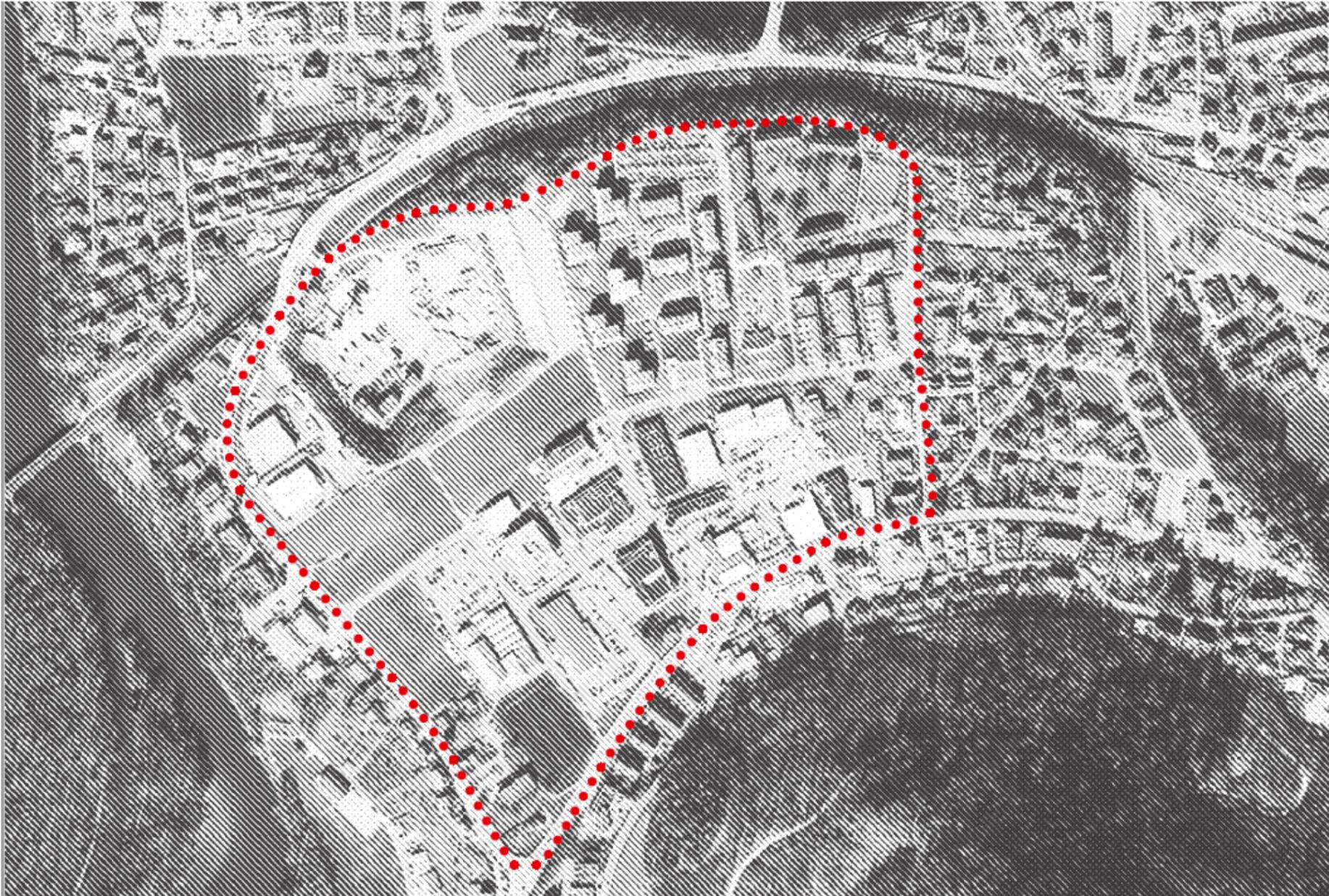


MITWIRKUNGSBERICHT ENTWICKLUNGSRICHTPLAN GEELIG



Mitwirkung der Bevölkerung nach §3 BauG vom 16. Juni 2022 bis 19. August 2022

Gebenstorf, 31. Januar 2023

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Gebenstorf

Bearbeitung:

Externe Projektleitung:

Flecto Raumentwicklung

Heidi Berger Burger, Andreas Keiser

Entwicklungsrichtplan Geelig:

Städtebau / Raumplanung:

KARO Kollektiv für Architektur, Raum und Ort GmbH

Maresa Schumacher, Samuel Flükiger, Pascal Arnold

Verkehrsplanung:

Ballmer + Partner AG

Ivan Zietala, Marion Werder

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
1.1	13.6.22	Den Bedürfnissen der bestehenden Überbauung bezüglich des Immissionsschutzes (Lärm durch ÖV Haltestelle, motorisierter Individualverkehr) muss im Entwicklungsrichtplan besser Rechnung getragen werden.	<p>a) Bei der Planung der Überbauung Feldstrasse 1 bis 9 wurden die Immissionen, welche eine neue Hauptverkehrsachse verursacht, nicht berücksichtigt. Die Architektur der Wohnblöcke wäre in Bezug auf Ausrichtung der Hauptwohnflächen und dem Schallschutz besser an diese Umgebung angepasst worden.</p> <p>b) Bei den Wohnungen entlang der Feldstrasse handelt es sich um Eigentumswohnungen. Für die Bewohner welche sich zu stark durch die Emissionen gestört fühlen ist ein Wechsel der Wohnung nicht so einfach möglich.</p>	<p>Die angesprochene Architektur kam trotz Kiesgrube zustande. Die Strasse dürfte die weitaus geringere Belastung darstellen.</p> <p>Es bestehen vielerlei Bestrebungen, die Lärmimmissionen so tief wie möglich zu halten (Elektrifizierung der Busse, lärmarme Beläge, etc.).</p>
1.2	13.6.22	Die Verlängerung der Geeligstrasse soll ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr zur reinen Quartierstrasse vom Typ 5 analog zur Dammstrasse zurückgestuft und nicht als Durchgang zur Vogelsangstrasse ausgebaut werden.	<p>ERP Grundlagen (Kapitel 5.6) Die Geeligstrasse, im Bereich des heutigen Feldwegs, soll neu als Hauptachse für den Wohnverkehr und den öffentlichen Verkehr ausgelegt werden. Hauptachsen dienen der publikumsintensiven Nutzung und sind entsprechend stark befahren. Die Hauptachse Geeligstrasse verbindet die Vogelsangstrasse mit der Landstrasse. Dadurch entsteht eine Querverbindung zur Umgehung des Knotens Gemeindehaus. Gemäss Querschnitt Wohnverkehr C1 wird eine Fahrbahn von 5.6 bis 5.9 m plus Trottoir und Baumreihe vorgesehen. Im Richtplan ist aufgeführt, dass der nördliche Teil der Geeligstrasse durch geeignete Massnahmen nicht durch Kunden und Anlieferungsverkehr belastet werden soll. Erfahrungen aus vielen anderen Orten zeigen, dass Massnahmen zur Verhinderung von Schleichverkehr kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand umsetzbar sind. Verbote werden bei einer Verkehrsüberlastung schlicht nicht beachtet.</p> <p>Begründung a) Eine Querverbindung zwischen Landstrasse und Vogelsangstrasse führt unweigerlich zu Schleichverkehr, welcher vor allem bei Stausituationen beim Knoten Gemeindehaus nicht unterbunden werden kann. b) Durch die neue Hauptachse werden 60 Wohnungen, welche heute gegen den Feldweg ausgerichtet sind, durch die publikumsintensive Nutzung der neuen Geeligstrasse durch zusätzliche Immissionen belastet. Dies muss vermieden werden. c) Die Erschliessung der neuen Wohneinheiten im Bereich der Grube erfolgt über die Landstrasse oder die Hornblickstrasse (ERP 5.11 Teilgebiete). Ein Ausbau des Feldwegs für den motorisierten Individualverkehr besteht daher kein Bedürfnis. d) Für den ÖV gibt es sehr gute Alternativen (siehe Punkt 4, Öffentlicher Verkehr).</p>	<p>Die vorgesehene Strasse dient primär der geplanten Umlenkung der Buslinie und muss dementsprechend ausgebaut sein. Zudem soll sie von den Bewohnern des nördlichen Teils genutzt werden können, um dem Fahrtziel entsprechend auf möglichst direktem Weg in das Gebiet ein- und auszufahren. Das entlastet die Knoten im hochbelasteten Kantonsstrassennetz.</p> <p>Die Strasse dient <u>nicht</u> der publikumsintensiven Nutzung. Im Zielbild MIV (Kap 5.6) wird dies klar ausgeführt: <i>Die Hauptachsen Wohnverkehr übernehmen die Sammel- und teilweise auch Erschliessungsfunktion innerhalb der Wohngebiete.</i></p> <p>Die Problematik einer möglichen Umgehungsachse ist ebenfalls bekannt und im ERP enthalten (Kap. 5.6): <i>Zum Schutz des Wohngebiets ist mit geeigneten Mitteln (Fahrverboten, Gestaltung Ein- und Ausfahrten etc.) sicherzustellen, dass diese nicht durch Kunden- und Anlieferungsfahrten belastet werden. Die Ausfahrt aus Tiefgaragen im Zentrum in die Geeligstrasse nach Norden muss unterbunden werden.</i></p> <p>Die genauen Massnahmen zur Unterbindung werden im nachfolgenden Schritt «Erschliessungsplan Geelig» ausgearbeitet und festgelegt. Ein Festlegen auf Stufe ERP wäre nicht stufengerecht.</p> <p>Die Belastung der Strasse wird durch die Begleitmassnahmen spürbar geringer sein, als dies für Sammelstrassen üblich ist.</p>
1.3	13.6.22	Der ÖV soll nicht über eine neue Geeligstrasse geführt werden. Die Erschliessung des Wambisterplatzes aus Norden soll via Landstrasse, Grubenstrasse und die Harnblickstrasse erfolgen. Im Bereich des ALDI soll eine neue Haltestelle realisiert werden.	<p>Grundlagen (ERP 7.7) Zur Erschliessung des Wambisterplatzes aus Norden soll die Buslinie 357 umgelegt und über die neue Geeligstrasse geführt werden. Im Bereich der Feldstrasse soll in einem 1. Schritt eine neue Haltestelle realisiert werden. In einem 2. Schritt sollen weitere Haltestellen an der neuen Geeligstrasse realisiert werden.</p>	<p>Die Busführung wurde so gewählt, weil einerseits die Buslinie zentral durch das Gebiet verläuft und von allen Seiten gut zugänglich ist und andererseits beim Knoten Dammstrasse aus Sicherheitsgründen (Sichtweiten) eine Lichtsignalanlage vorgesehen ist, welche als Busschleuse genutzt werden kann. Diese Schleuse stellt sicher, dass der Bus ohne Verlustzeiten auf die stark belastete Vogelsangstrasse einmünden kann. Bei einer Führung über die Grubenstrasse - wie vorgeschlagen - müsste am Knoten Grubenstrasse eine solche Schleuse zusätzlich erstellt werden.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
			<p>Begründung</p> <p>a) Der Wambisterplatz kann ohne Nachteile für die ÖV Benutzer von der Westseite her mit einer Haltestelle im Bereich Aldi erschlossen werden.</p> <p>b) Die Erschliessung des Wambisterplatzes von der Ostseite über die neue Geeligstrasse bringt zusätzliche Immissionen für die Anwohner aber keinen Mehrwert, da die Liegenschaften Feldstrasse 1 bis 9 keinen direkten Zugang zum Feldweg haben.</p> <p>c) Die Neubauten im Bereich der Grube können durch die Haltestelle beim Wambisterplatz und beim Antrittsplatz Vogelgang mit ÖV erschlossen werden.</p>	<p>Die Haltestelle im Bereich Aldi würde sehr nahe der Haltestelle Gemeindehaus liegen.</p> <p>Die ganzen nördlich und östlich der Geeligstrasse liegenden Entwicklungen würden von der Linienumlegung nicht profitieren. Die im ERP vorgesehene Linienführung wurde mit der Sektion ÖV des Kanton Aargau besprochen und als zielführend für das ganze Gebiet beurteilt.</p> <p>Die grob verortete Lage der Bushaltestelle richtet sich nach dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Geelig Mitte. Die exakte Lage wird im Rahmen des Erschliessungsplans festgelegt. Es sind im ERP zwei Zeiträume abgebildet wobei nicht auszuschliessen ist, dass möglicherweise sogleich der angestrebte Endzustand erstellt wird. Die Möglichkeiten hierzu sind aber noch detailliert in Bezug auf Verträglichkeit mit der bestehenden Situation zu prüfen.</p>
1.4	13.6.22	Ein allfälliger Ausbau der Geeligstrasse im Bereich des Feldwegs soll erst nach der Auffüllung und Setzungsphase der Grube realisiert werden.	<p>Grundlagen (ERP 6.2)</p> <p>Unter Massnahmen Verkehr (V2) wird die Erstellung der Verbindung Geeligstrasse / Dammstrasse inklusive Bushaltestelle im Zeitraum 2025 bis 2030 aufgeführt.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Anwohner der Liegenschaften Feldstrasse 1 bis 9 sind bereits heute sehr stark den Immissionen des Kieswerks (Lärm und Staub) ausgesetzt. Auch während der Auffüllphase der Grube wird es nochmals zu erheblichen Immissionen kommen. Eine zusätzliche Belastung durch die neue Geeligstrasse muss unbedingt vermieden werden.</p>	Die Umsetzung und Freigabe der Verbindung Geeligstrasse / Dammstrasse erfolgt in enger Abstimmung mit der Entwicklung der Kiesgrube und der Umlegung der Buslinie 357.
2.1	26.6.22	Der Postbus soll künftig über die Hornblickstrasse mit Haltestelle im Bereich Landi/Aldi geführt werden.	<p>Anbindung mit öV an den Bahnhof Turgi</p> <p>Die Verbindung zum Bahnhof Turgi ist tatsächlich ungenügend. Vorgeschlagen wird, den Postbus neu über eine 2-spurige Strasse via Damm- und Geeligstrasse zu führen. Dies soll als Vorleistung auf die künftige Entwicklung realisiert werden.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Strassenführung über die Damm- und Geeligstrasse ist ein massiver Eingriff für die Bewohner der Liegenschaften Feldstrasse 1-9. Dieses Strassenprojekt würde unweigerlich zu Mehr- und Schleichverkehr führen. Eine solche Vorleistung bei einem Planungshorizont von 30-40 Jahren ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das Projekt ist auch unnötig, weil die Variante Hornblickstrasse mit weniger Aufwand zu realisieren ist und gut in das Konzept mit dem neuen Anschluss an die Landstrasse passt. Die Erreichbarkeit der Haltestelle entspräche in etwa jener für die Haltestelle Waldheim.</p> <p>Anregung</p> <p>Für das Gebiet Sand ist der öV schlechter erreichbar als für das Gebiet Geelig. Eine Busverbindung vom Sand über Waldheim und Gehling nach Turgi Bahnhof Süd würde beide Siedlungsgebiete bedienen. Diese Variante könnte in die Planung einbezogen werden. Als Vorbild kann der gut frequentierte halbstündliche RVBW-Bus 11 von Würenlos nach Killwangen dienen.</p>	Siehe 1.3

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
2.2	26.6.22	Auf das Postulat, das Wohngebiet Geelig durchgehend begeh- und befahrbar zu machen ist zu verzichten.	<p>«Lesart Gebenstorf Geelig» (ERP S. 18) Die Planung erfolgt nicht auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Siedlungen. Diese sind durch drei Tiefgaragen mit 2 Ausfahrten gut erschlossen. Die Siedlung ist bereits durchgehend begehbar (für Fussgänger) und befahrbar (für Fahrräder). Die Wiederherstellung der sogenannt «präzisen Form» bedeutet nichts anderes, als dass zusätzlicher motorisierter Verkehr in die Siedlung hinein geführt wird. Dies verschlechtert ohne Not die Wohnqualität für die vielen Familien mit Kindern.</p>	Siehe 1.2
3.1	17.8.22	<p>Wambiplatz Grundsätzlich sind diverse Inhalte des Entwicklungsrichtplans begrüßens- und erstrebenswert und tragen zu einer positiven Entwicklung des Quartiers bei. Allerdings ist das Errichten einer Begegnungszone, beziehungsweise des Wambiplatzes im Bereich der Wambisterstrasse unseres Erachtens ungeeignet. Im Gegensatz zu den restlichen und teilweise noch unbebauten und somit besser planbaren Arealen im Quartier ist die Wambisterstrasse umgeben von bestehenden Gewerbebauten. In diesen den gewünschten Nutzermix zu erlangen, gestaltet sich ohne massive bauliche Massnahmen auf den Parzellen der bestehenden Grundeigentümer als aussichtslos. Eine zufriedenstellende und zeitgemässe Lösung wäre auf einem neu zu überbauenden Areal weitaus leichter zu erreichen. Es besteht somit die Gefahr, dass die bestehende Situation mit vordergründig Retailnutzungen bestehen bleibt und das Gebiet insbesondere ausserhalb der Ladenöffnungszeiten verwaist, für Passanten nicht attraktiv und aufgrund fehlender Wohnnutzungen nicht belebt wird.</p>		<p>Die Transformation der bestehenden Situation an der Wambisterstrasse in den Wambiplatz ist eine Herausforderung. Die Einführung einer Begegnungszone macht effektiv erst Sinn, wenn der Bereich durch bauliche Veränderungen einen Platzcharakter erhält. Ziel ist es, durch Anreize diese Entwicklung auszulösen.</p> <p>Es sollen aber die notwendigen Planungsschritte durch die Gemeinde eingeleitet werden, damit man im Falle einer Entwicklung bereit ist und ein klar definiertes Ziel und Konzept hat.</p>
3.2	17.8.22	<p>Verkehrsberuhigung Wambisterstrasse Eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ist zu begrüßen. Allerdings ist es fraglich, ob die Verkehrsberuhigung vordergründig auf der Wambisterstrasse zu erreichen sein soll. Einerseits befinden sich da keine Wohnungen und andererseits ist diese beinahe unmittelbar von der Kantonsstrasse befahrbar. Nicht zuletzt wird unsere Einstellhalle über die Wambisterstrasse erschlossen und läge künftig in einer Begegnungszone, was beide Objekte in ihrer Nutzung stark einschränken würde.</p>		<p>Die Begegnungszone kann erst eingeführt werden, wenn die Erschliessungen an der Wambisterstrasse mehrheitlich neu organisiert sind. Der Kundenverkehr der publikumsintensiven Nutzungen soll zukünftig möglichst rasch ab den Stichstrassen der Landstrasse in Tiefgaragen geführt werden, welche idealerweise miteinander verbunden sind.</p>
3.3	17.8.22	<p>Abbruch Liegenschaft Wambisterstrasse 1 Die Liegenschaft an der Wambisterstrasse 1 wurde im Jahre 2009 mit Fokussierung auf einen Ankermieter mit Retailnutzung und Kundschaft in motorisiertem Individualverkehr erstellt. Ein Abbruch der Liegenschaft im Hinblick auf den Entwicklungsrichtplan ist sowohl aus ökonomischer als auch ökologischer Sicht ausgeschlossen. Allerdings könnte diese nicht mehr wie bisher genutzt werden.</p>		<p>Es ist kein Abbruch der Liegenschaft Wambisterstrasse 1 erforderlich, um den ERP umzusetzen. Der Erhalt des Gebäudes wurde vielmehr, in Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Entwicklungstypologie für den Teilbereich A1 (Kap. 5.11 ERP) als Möglichkeit berücksichtigt. Die dargestellten Volumen gemäss Zielbild Bebauung und Nutzung (Kap. 5.3) sind <u>nicht als «Bauvorgabe»</u> zu verstehen, sondern dienen der Veranschaulichung der angestrebten, <u>räumlichen Typologie</u>.</p> <p>Gemäss ERP entstehen jedoch folgende Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mittel-/langfristig ist die Tiefgaragenzufahrt an die Geeligstrasse zu verlegen

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
				<ul style="list-style-type: none"> die Tiefgarage ist mit weiteren, im Teilbereich A1 entstehenden Tiefgaragen zu verbinden, insbesondere in Zusammenhang mit einer Entwicklung der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 941. mittel-/langfristig ist in den Obergeschossen die Wohnnutzung einzuführen
3.4	17.8.22	<p>Transformation Gewerbeareal</p> <p>Abschliessend erscheint es doch sehr befremdlich, dass die ursprünglich mangelhafte Planung durch die Gemeinde nun zu Lasten der Grundeigentümer korrigiert werden sollte, insbesondere da der nun präsentierte Lösungsansatz erneut diverse Schwachstellen aufweist. Die Transformation eines Gewerbeareals zu einem gemischt genutzten Quartier ist bestimmt eine grosse Herausforderung. Allerdings geschähe dies in der vorgeschlagenen Form auf dem Rücken derer, die das Quartier seit Jahren beleben und der Bevölkerung mit ihrem Angebot einen grossen Mehrwert bescheren.</p> <p>Aus den genannten Gründen können wir den Vorschlägen des Gemeinderats nicht zustimmen.</p>		<p>Die Transformation eines Gewerbeareals zu einem gemischt genutzten Quartier ist in der Tat eine grosse Herausforderung.</p> <p>Die vorgeschlagene Entwicklung schafft für die bestehenden Grundeigentümer grosse Mehrwerte: durch die deutliche Aufwertung des Umfeldes, der Erhöhung der Belebung und damit auch der Publikumsfrequenz, bis hin zur Wertsteigerung der Liegenschaften im Einzelnen.</p> <p>Die Entwicklung gemäss ERP ist so geplant, dass die Umsetzung in Etappen erfolgen kann. Ein grosser Anteil der bestehenden Nutzungen soll auch künftig im Gebiet erhalten bleiben und es steht den Grundeigentümern genügend Zeit zur Verfügung, sich auf die schrittweise Transformation einzustellen bzw. ihre Entwicklungsabsichten darauf abzustimmen.</p>
4.1	18.8.22	Der Entwicklungsrichtplan sei im Sinne der nachfolgenden Bemerkungen weiterzubearbeiten.		Kenntnisnahme
4.2	18.8.22	<p>Folgende Massnahmen seien aus dem Prozess des ERP herauszulösen und umgehend sowie mit Nachdruck zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sicherstellung der genügenden Erschliessung des Gewerbegebietes Geelig / Geelig Zentrum; Erstellung des zusätzlichen Anschlusses an die Kantonsstrasse (Landstrasse) durch die Verlängerung der Hornblickstrasse; Aufhebung des Linksabbiegers ab der Landstrasse in die Sandstrasse. 		Siehe nachfolgende Antworten

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
4.3	18.8.22		<p>Erschliessung MIV Es wird richtig ausgeführt, dass die Erschliessung bisher keinem übergeordneten Konzept gefolgt ist und Mängel aufweist (S. 20). Diese Mängel müssen nun umgehend und durchgehend behoben werden. Die notwendigen Verfahren sind seit Jahren pendent. Sie müssen unverzüglich sowie mit allem Nachdruck eingeleitet, soweit nicht bereits erfolgt, und konsequent fortgeführt werden, unabhängig der Entwicklungsrichtplanung mit dem Horizont 2040 bzw. 2050. Der dabei genannte Zeithorizont bis 2025 ist deutlich zu lange (vgl. S. 51). Umso mehr, als mit der «Sicherstellung der Flächen mittels Erschliessungsplan bis 2025» die Erschliessung noch nicht erstellt ist! Das wird weitere Monate bis Jahre in Anspruch nehmen! Das ist unhaltbar.</p> <p>Bestandteil der genügenden Erschliessung muss ferner die Erstellung des zusätzlichen Anschlusses an die Kantonsstrasse durch die Verlängerung der Hornblickstrasse sein (S.21) Dieser Anschluss ist ebenfalls umgehend zu realisieren. Er wird zu Entlastungen auf den anderen Erschliessungsstrassen führen.</p> <p>Die Einführung einer Tempo-30-Zone ist denkbar. Sie kann zu einer Beruhigung der Verkehrsverhältnisse führen.</p>	<p>Die Erarbeitung des Erschliessungsplan Geelig wird noch in diesem Jahr gestartet. Die Gemeinde strebt eine möglichst rasche Bearbeitung an. Es ist eine enge Abstimmung mit der Teilrevision Nutzungsplanung notwendig. Eine losgelöste Bearbeitung des Erschliessungsplans ist nicht zielführend.</p>
4.4	18.8.22		<p>Gemeinsame unterirdische Parkierung Die Absicht der gemeinsamen unterirdischen Parkierung (S.23) ist heute im Teilbereich A1 (zwischen Geeligstrasse / Landstrasse/ Wambisterstrasse / Hornblickstrasse, S.70) im östlichen Teil realisiert (Tiefgarage Coop). Im westlichen Teil besteht Potential.</p> <p>Die angedachten Zufahrten in die Tiefgarage ab der Geelig- und der Hornblickstrasse unter Verzicht auf eine Zufahrt ab der Wambisterstrasse (Kap. 5.12, Steckbrief zu Teilbereich A1, Bericht, S. 70) lassen sich nicht ohne erhebliche Änderungen der heutigen Bebauung umsetzen.</p>	<p>Das ist korrekt. Möglicherweise braucht es ein Provisorium.</p>
4.5	18.8.22		<p>Wambiplatz Die Umgestaltung der Wambisterstrasse zu einem durchgehenden öffentlichen Platz (vgl. auch S. 43) ist ein interessanter Ansatz, der zu einer Aufwertung des Gebietes führen kann. Die Realisierungswahrscheinlichkeit ist jedoch zu hinterfragen. Denn die angedachte Grosszügigkeit des Platzes wird bei den betroffenen Grundeigentümerschaften auf Widerstand stossen.</p> <p>Zudem stellt sich auch die Frage, wie die Gewerbebetriebe an der Wambisterstrasse und jene, welche über die Wambisterstrasse erschlossen werden, z.B. in der Tiefgarage Coop, künftig erschlossen werden sollen.</p> <p>Die neue Erschliessung muss erstellt sein, bevor der Platz geschaffen werden kann.</p>	<p>Zum Wambisterplatz: Siehe 3.1 / 3.2 Die Dimensionierung wurde noch nicht vorgenommen und soll im Erschliessungsplan erfolgen.</p> <p>Im Erschliessungsplan Geelig wird auch der Zustand mit der heutigen Bebauung hinsichtlich Erschliessung bereinigt (voraussichtlich 2 Etappen).</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
4.6	18.8.22		<p>Mobilitätsmanagement Begrenzung Die Parkfelderzahlen sollen im Gebiet begrenzt werden (S. 27, S. 60 ff.).</p> <p>Das steht in einem eklatanten Widerspruch zu den heutigen Planungen und Vorschriften, welche in der Richtung einer Maximierung des Parkfelderangebotes gehen.</p> <p>Damit nicht weiterhin (zu) viele Parkfelder erstellt werden, sind die Vorschriften der Nutzungsplanung so rasch als möglich anzupassen in der Richtung der Verminderung des Parkfelder-Pflichtangebotes.</p>	Das ist im Rahmen der anstehenden Teilrevision Nutzungsplanung vorgesehen. Aktuelle Baugesuche werden nach geltendem Recht beurteilt.
4.7	18.8.22		<p>Ausbau öV-Angebot (Takt und Zeit) Die Begrenzung der Parkfelderzahlen (S. 27) kann für die Wohnnutzungen und das Gewerbe nur mit guten Anbindungen namentlich an das öV-Netz funktionieren, sowohl tagsüber als auch am Abend und bis in die Nacht (z.B. Restaurantbesuch, vgl. S. 34: vermehrt auch Gastronomiebetriebe), nebst guten Velo- und Fussweganbindungen.</p> <p>Es geht also nicht nur um Taktverdichtungen (S. 24), sondern auch um eine zeitliche Erweiterung des Angebotes.</p>	Sinnvoller Hinweis, wird ergänzt.
4.8	18.8.22		<p>Zielbild Bebauung und Nutzung Neben den Grossverteilern sollen vermehrt auch kleinere Gewerbebetriebe (u.a. Gastronomie) und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden (S. 34)</p> <p>Richtig ist und begrüsst wird, dass das Wohnen für alle Teilbereiche des Geeligs vorgesehen ist, das heisst auch in den Bereichen, in welchen heute Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet ist. Namentlich erwähnt wird das Geelig Zentrum, Teilgebiet A (vgl. auch S. 63).</p> <p>Das beabsichtigte vermehrte Zulassen von Wohnungen ist mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung bereits kurzfristig umzusetzen.</p> <p>Dies verhindert, dass Gewerberäumlichkeiten geschaffen werden, nach welchen keine oder nur eine geringe Nachfrage besteht, währenddem Wohnungen gesucht sind.</p> <p>Für die Erschliessung sind letztendlich nicht die Nutzung im Gebäude massgebend, sondern deren Auswirkungen ausserhalb. Über die Vorgaben namentlich zur Parkplatzerstellung und über die Festlegung eines passenden Störmasses (vgl. § 15c BauV) kann die Gemeinde hier aktiv Einfluss nehmen.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen sollen und können daher offen formuliert sein, im Sinne des kantonalen Wohnungsschwerpunktes, und dabei alle Nutzungen zulassen, nach welchen Bewohnerinnen und Bewohner und Kundschaft nachfragen, wie Gastronomie, Einkauf, Frisör, Elektronikverkauf, Beratungsdienstleistungen, Bank, Arzt, Physiotherapie und Fitnesscenter, usw.</p>	<p>Die im Antrag geforderte Offenheit bzgl. der zulässigen Nutzungen ist gegeben. Die aufgezählten Nutzungen im Einzelnen (Gastronomie, Einkauf, Frisör, Elektronikverkauf, Beratungsdienstleistungen, Bank, Arzt, Physiotherapie und Fitnesscenter, usw.) sind deckungsgleich mit den im ERP formulierten Zielen. Es besteht kein Widerspruch.</p> <p>In diesem Sinne sollen die zulässigen Nutzungen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung festgesetzt werden.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
4.9	18.8.22		<p>Öffentliche Grün- und Freiräume Es sollten Grün- und Freiräume geschaffen werden (S. 40).</p> <p>Diese können sicherlich einen Beitrag zu einem attraktiven Gebiet leisten.</p> <p>Entlang der Strassen/Achsen sollen stattliche Hochstamm-bäume das Strassenbild prägen, in Nord-Süd-Richtung und auch in Richtung West-Ost, auch an der Geeligstrasse.</p> <p>Obwohl die Strassenseite der Baumreihen gemäss dem Bericht noch nicht festgelegt ist (S. 42), stellen sich bereits jetzt Fragen zur Umsetzung. So benötigen die konzeptionell vorgeschlagenen Baumreihen mit stattlichen Hochstamm-bäumen die entsprechenden Flächen am Boden und auch den «Luftraum» für die Baumkronen (vgl. auch S. 49, Abb. 1: Querschnitt Publikumsverkehr). Diese Freiräume sind in den heute bebauten Bereichen nicht vorhanden, weder am Boden noch im «Luftraum». Die Gemeinde verfügt nicht über das entsprechende Land, das sie auf öffentlichem Grund zur Verfügung stellen könnte. Also wird Privatland beansprucht werden müssen, welches die Gemeinde zu erwerben oder allenfalls zu entschädigen hat. Sofern sich die Absicht baulich überhaupt realisieren lässt, könnten daher erhebliche Kostenfolgen auf die Gemeinde zukommen.</p> <p>Sollen die «stattlichen Baumreihen» im Jahr 2040 das Strassenbild prägen, müssten sie zudem bereits heute gepflanzt werden. Andernfalls handelt es sich eher um ein Strassenbild, das ab den Jahren 2060 ff. realisiert sein wird.</p> <p>Es ist daher vorsorglich nach Alternativen zu suchen, wie der Strassenraum auch ohne Baumreihen aufgewertet werden kann.</p>	<p>Es ist richtig, dass die strassenbegleitenden Baumreihen ausreichend Raum – ober- wie unterirdisch – benötigen. Wie dieses Ziel konkret umgesetzt werden kann, wird im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevision bzw. der Erschliessungsplanung zu klären sein.</p> <p>Die gemäss ERP angestrebte Entwicklung führt zu einer deutlichen Wertsteigerung der Liegenschaften im Gebiet. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ausgleich von entstehenden Planungsvorteilen zu regeln sein. Die durch diese Regelung entstehenden Erträge können durch die Gemeinde für die angestrebte Aufwertung des öffentlichen Grün- und Freiraums wieder vor Ort investiert werden. U.a. auch für die Pflanzung der Baumreihen.</p> <p>Es ist korrekt, dass zur Erreichung einer «stattlichen Baumreihe» mit einem Zeitraum von ca. 15-20 Jahren zu rechnen ist. Die angestrebte Aufwertung des Strassenraums ist jedoch bereits viel früher gegeben, denn auch ein junger Baum wertet den Raum auf. Es besteht daher kein Grund, auf die Baumreihen zu verzichten.</p>
4.10	18.8.22		<p>Aufwertung Anschluss Knoten Geeligstrasse Die Umlegung der Sandstrasse oder ein Einbahnregime zur Verbesserung der Erschliessungssituation kann als sinnvolle Massnahme zur Entlastung des Knotens Geeligstrasse/Landstrasse sein.</p> <p>Der Umsetzungshorizont 2025 - 2030 (S. 52) ist jedoch zu lange angesetzt.</p> <p>Die Massnahme lässt sich unabhängig der umfassenden Entwicklungsrichtplanung mit Horizont 2040 umsetzen.</p> <p>Der Linksabbieger in die Sandstrasse ab der Landstrasse, der sich mit dem Linksabbieger ab der Landstrasse in die Geeligstrasse überschneidet, kann ohne weiteres umgehend aufgehoben werden. Eine langjährige Planung ist dazu nicht notwendig.</p> <p>Dies würde darüber hinaus wohl auch die Markierung eines Mehrzweckstreifens zu Gunsten der Abbiegevorgänge für den Veloverkehr (S. 57) ermöglichen. Das wäre zu prüfen.</p> <p>Allenfalls kann auch ein Versuchsbetrieb eingerichtet werden.</p>	<p>Die Gemeinde ist sich der Problematik bewusst und wird diese Hinweise in die weiteren Überlegungen miteinbeziehen. Grundvoraussetzung wäre die Umsetzung des Kreisels beim Gemeindehaus.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
4.11	18.8.22		<p>Schlussbetrachtung Die Stossrichtung des ERP ist im Sinne von [Name] als Grundeigentümer im Teilbereich A1.</p> <p>Die beabsichtigte Öffnung der Nutzungen auch für Wohnen ist situationsgerecht.</p> <p>Um ein für das Wohnen attraktives Gebiet zu erhalten, müssen die Grundlagen (letztlich in der Nutzungsplanung) so geschaffen werden, dass Investoren ein marktgerechtes Angebot schaffen können. Die Gemeinde kann sich dabei auf die übergeordnete Aufgabe der Erschliessung beschränken. Diese muss aber vordringlich gelöst werden. Ohne Erschliessung lassen sich die Absichten nicht realisieren.</p> <p>Einzelne Massnahmen sind daher aus dem Prozess des ERP herauszulösen und umgehend sowie mit Nachdruck zu bearbeiten, wie oben aufgezeigt. Es handelt sich dabei um folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der genügenden Erschliessung des Gewerbegebietes Geelig /Geelig Zentrum; • Erstellung des zusätzlichen Anschlusses an die Kantonsstrasse (Landstrasse) durch die Verlängerung der Hornblickstrasse; • Aufhebung des Linksabbiegers ab der Landstrasse in die Sandstrasse. 	<p>Die Transformation eines Gewerbeareals zu einem gemischt genutzten Quartier ist eine herausfordernde Aufgabe, die mitnichten auf das Erstellen einer Erschliessung reduziert werden kann.</p> <p>Die Wohnnutzung ist eine sensible Nutzung. Ein attraktives Umfeld umzusetzen, mit dem die Wohnqualität gesichert werden kann, in einem gleichzeitig gewerblich und gemischt genutzten, verdichteten Gebiet, ist eine komplexe Aufgabe, die auf verschiedenen Ebenen geregelt werden muss: bauliche Dichte und Typologie, Schattenwurf, Lärmschutz, Sicherheit, Behindertengerechtes Umfeld, Quartiereinrichtungen, Schulraumsicherung, sind nur einige der Themen, die es dabei zu berücksichtigen gilt.</p> <p>Zu den gestellten Anträgen siehe 4.10</p>
5.1	Kein Eingangsstempel 19.8.22	<p>Leuchtturmprojekt, das ist das erste was wir beim näheren Studium der Akten und Planunterlagen gefühlsmässig erfahren! Einmal mehr fragen wir uns, ob die angestrebte Verdichtung im Perimeter vom Gebiet Geelig einfach nur mit Wohnfläche der richtige Weg in die Zukunft darstellt.</p> <p>Eigentlich sollten gerade die aktuellen Ereignisse auch den kantonalen und kommunalen Planungsbehörden bewusst machen, dass es in Zukunft wieder mehr Produktionsstätten in der Region/Gemeinde braucht. Die entsprechenden Argumente lassen sich z.B. bei der Denkfabrik Avenir-Suisse finden, welche klar darauf hinweisen, dass Wohnen und Arbeiten in der künftigen Raumplanung unbedingt wieder zusammenrücken müssen. Durch die vorgesehene Umzonung bestehender Industriefläche im Geelig wird einmal mehr der Verdrängung von Arbeitsplätzen aus der Gemeinde/Region behördlicher Vorschub geleistet. Ein entsprechender Ersatz wird nirgends in der Region geschaffen werden können, uns ist jedenfalls keine einzige Gemeinde in der Grossregion Baden bekannt, welche in den letzten Jahren und leider auch aktuell bereit ist, neue Industriezonen zu schaffen!!! Gerade unser Dienstleistungsbetrieb im Entsorgungs-Verwertungsbereich ist zwingend auf einen Standort innerhalb der Region angewiesen. Mit einer Aus-Umzonung würde ein behördliches Präjudiz geschaffen, welche die Existenz des Betriebes mehr als in Frage stellt.</p>		<p>Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Geelig in einem kantonalen Wohnschwerpunkt. Eine industrielle Nutzung ist an diesem Ort gemäss REK (2018) und ERP nicht angedacht. Zu prüfen wäre eine quartierverträgliche Entsorgungsstelle. Im Erschliessungsverfahren werden mögliche Erschliessungslösungen geprüft und auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt. Ein Nutzungskonflikt mit der geplanten Wohnnutzung ist zu vermeiden.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
5.2	Kein Eingangsstempel 19.8.22	Auf dem Papier sieht das Projekt super aus, fragt sich, ob die vom Kanton herangezogenen Grunddaten bezüglich Entwicklung stimmig sind, oder, wie bei der Verkehrsplanung (OASE), veraltete und/oder fehlerhafte Grundlagen angewendet werden. Aus unserer Sicht sind die prognostizierten Wachstumsprognosen mindestens auf Stufe Gemeinde nochmals zu prüfen, mindestens insofern, dass das verwendete Wachstumsszenario von der Gemeinde auch in Bezug auf die Folgekosten verantwortet werden kann.		Die angestrebten Entwicklungsziele für das Geelig sind im rechtskräftigen kantonalen Richtplan festgeschrieben und damit für die Gemeinde bindend. Die Verkehrsprognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Verkehr des Kantons Aargau erstellt und berücksichtigen die gemessenen Tendenzen der vergangenen Jahre, das kantonale Verkehrsmodell und die Verkehrsmanagements Brugg und Baden-Wettingen.
5.3	Kein Eingangsstempel 19.8.22	Da der Perimeter der Umzonung über das Ganze Gebiet Geelig neu der Wohnzone zugeteilt werden soll, dies aber einen recht grossen Zeitraum geschehen wird, können wir zum heutigen Zeitpunkt keine eindeutigen Aussagen machen ob und zu welchem Zeitpunkt für uns eine solche Umzonung akzeptabel sein könnte. Aus heutiger Sicht müssten wir diesen Schritt auch unter Einbezug aller Rechtsmittel bekämpfen. Natürlich ist dann auch die einzuhaltende Bauabstandsregelung der neuen Wohnzone zur bestehenden Industriezone entsprechend der aktuellen Rechtsprechung anzuwenden! Abstandsregelung/ Immissionsschutz auf Seite Wohnzone. Eine Zustimmung könnte auch durch gleichwertigen Realersatz erleichtert werden!		Es ist nicht korrekt, dass der gesamte Perimeter Geelig einer Wohnzone zugewiesen werden soll. Grössere Bereiche sollen einer Mischnutzung zugeführt werden. Die genaue Zonenzuweisung wird erst im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevision bestimmt werden.
5.4	Kein Eingangsstempel 19.8.22	Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Neuorientierung und Nutzung des Gebietes im Geelig. Hingegen muss es doch wie unter Punkt 2 vorerwähnt möglich werden, eine gemischte Nutzung in Teilbereichen des Areales vorzusehen. Gerade der Bereich bei der heutigen Kiesgrubeneinfahrt liesse, durch den natürlichen Höhenunterschied zur Hauptterrasse, eine talseitige Unterfluranlage für unseren Betrieb und auch weitere Dienstleister durchaus zu. Damit könnte sicher auch eine Verbesserung der sonst schon sehr schwierigen Situation für KMU Betriebe mit Emissionen erreicht werden.		Siehe 5.1
6.1	Kein Poststempel 18.8.22	Verkehr Steckbrief Baufeld A 1 Erschliessung befolgen, Ein- Ausfahrt Geelig-Hornblickstr.(Baubewilligung Bovida Parz. 941 korrigieren, laufendes Verfahren)	Es ist dem ERP und dem Kapazitätsnachweis zu entnehmen, dass der überregionale Verkehrsstrom Nord / Süd in den letzten Jahren an der Vogelsangstrasse gefördert wurde um Brugg und Baden zu entlasten. Die Frequenz in ASP ist doppelt so hoch wie an der Landstrasse. Es wird aufgezeigt wie mit Begleitmassnahmen die örtliche Erschliessung des Geelig beschnitten wird und es wird versucht den Verkehr Ost/ West im Geelig zu unterbinden und mit dem Anschluss Hornblick auf die Landstrasse zu leiten.	Die Erschliessung Baufeld 1 soll im Rahmen des Erschliessungsplans gemäss den Ideen des Entwicklungsrichtplans festgelegt werden.
6.2	Kein Poststempel 18.8.22	ERP Seite 49: III Querschnitt Wohnverkehr, darf nur eine VSS Norm enthalten, Quartiererschliessungsstrasse streichen	<u>Vorgesehene Begleitmassnahmen</u> Transformationsprozess: Kapazitätsnachweis 4.4 Seite 27 und Mobilitätsmanagement: ERP Seite 60:	Die definitive Strassenklassierung wird im Rahmen des Erschliessungsplans festgelegt und definiert. Darauf basierend wird auch der KGV angepasst und die Klassierungen dort festgehalten. Der Bezug zu den VSS Normen ist informativ und nicht festlegend.
6.3	Kein Poststempel 18.8.22	Wambisterstrasse / Wambiplatz zeitnah nach RR-, VG- und BG-Entscheid ausbauen. (in Verbindung mit Anschluss Hornblick an K117, grösste Problemzone zeitnah entschärfen)	<ul style="list-style-type: none"> weg vom «ländlichen» autoorientierten Einkauf hin zur «städtischen» Mobilität! Reduzierte PP-Zahlen (Wohnen 70%, GW/DL 50%) 	Siehe 4.3

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
6.4	Kein Poststempel 18.8.22	Verlängerung Grubenstrasse als Quartiersammelstrasse 111 ausbauen und Verkehrsszenario 2-3 nach Kapazitätsnachweis Seite 15, Abb.13 übernehmen. Querachse und zusätzliche Entlastung für Wambisterstrasse schaffen. Haupt- und Nebenachsen sind konsequent umzusetzen.	<ul style="list-style-type: none"> • Monetäre Parkplatzbewirtschaftung <p><u>Zusätzlicher Anschluss Hornblick an K117</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlastung Vogelsangstrasse Zählung 2019, KN Seite 17 (Vogelsangstrasse 1600 Fz/h 17-18h, Landstr. 715 Fz/h 17-18h) <p><u>Entflechtung und Entlastung Wambisterstr. / Wambiplatz</u> Es wird angestrebt, ERP Seite 21 u. 22:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Publikumsintensiven Verkehr Trennung zwischen Ost/ West • Wohnverkehr Zielkonzept Trennung zwischen Nord / Süd <p><u>Fakten:</u> Eine Trennung des Verkehrs Ost/ West wird kaum möglich sein, Baufeld A 1 + A2 sind auf die bestehenden PP angewiesen, autoorientiertes Einkaufen wird nicht zu verhindern sein. Zusätzlich wird die Trennung von Wohnverkehr und publikumsintensiven Verkehr Nord /Süd nach Szenario 2 angestrebt. Diese Umsetzung kann nur gelingen, wenn konsequent die vorgegebenen Strassenquerschnitte und Erschliessungsvorgaben der einzelnen Baufelder eingehalten und ausgebaut werden. Haupt- und Nebenachsen sind im ERP Seite 51 umschrieben.</p> <p><u>Typologische Strassenquerschnitte / Kategorien Seite 49</u> III Querschnitt Wohnverkehr, Bezug zu VSS Norm :(640 044/45) Quartiersammelstrasse / Quartierserschliessungsstrasse</p> <p>Die Strassenkategorie III wird mit unterschiedlichen VSS Nummern und demzufolge mit unterschiedlichen Querschnitten gemixt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im RFE sind Sammel- und Erschliessungsstrassen in unterschiedlichen Finanzierungsgrundlagen definiert, deshalb ist eine Vermischung juristisch höchst problematisch. • Willkür vorprogrammiert. <p>Widerspricht Seite 87, V5, KGV: Ziel Rechtssicherheit bei Beiträgen</p>	<p>Der Ausbau der Verlängerung Grubenstrasse als Sammelstrasse würde dem BGK Geelig Mitte widersprechen. Die Berechnungen im Kapazitätsnachweis haben aufgezeigt, dass durch eine solche Hauptachse keine wesentlichen Vorteile bestehen.</p> <p>Im Weiteren entfällt die Notwendigkeit für diesen Ausbau, wenn die Tiefgaragen der publikumsintensiven Nutzungen auf den Baufeldern A1 und A2 miteinander verbunden werden, was seitens Gemeinde angestrebt wird.</p>
6.5	Kein Poststempel 18.8.22	Raumplanung / Gestaltungsplan «Geelig Mitte» Es ist in der Arbeitsgruppe GP «Geelig-Mitte» zu prüfen, ob es Sinn macht die Planung weiter zu führen oder soll direkt die Teiländerung BNO der betroffenen Baufelder angegangen werden? Alle offenen Fragen könnten somit in einem Verfahren abgehandelt werden.	Der ERP teilt das ganze Gebiet Geelig in neu zusammengestellte Baufelder A-D ein. Unsere Parzelle 2018 befindet sich zurzeit in der WGG und ist dem Gestaltungsplan «Geelig Mitte» unterstellt. Im ERP wird die Parzelle 2018 dem Baufeld A2 zugeordnet, dieses ist nach nBNO in drei unterschiedlichen Bauzonen zugeteilt.	Die Zonierung im Bereich «Geelig Mitte» mit der überlagernden Gestaltungsplanpflicht geht auf die Initiative der entsprechenden Grundeigentümer zurück. Für eine zeitnahe Umsetzung ist die Festsetzung des GP unabhängig von einer späteren NP-Revision zu empfehlen. Im Bereich «Geelig Mitte» könnte für den mittleren Bereich (z.B. ohne Baufelder auf Parzelle 2018) ein Teilgestaltungsplan umgesetzt werden. Anpassungen der Nutzungsplanung, gestützt auf den ERP, sollen im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft werden.

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
6.6	Kein Poststempel 18.8.22	Mobilfunkanlagen § 60 nBNO Das Thema Planung Mobilfunkanlagen/ Telekommunikation im ERP aufnehmen.	Gemäss Auskunft der Bauverwaltung wurde vom 17. Aug. 2020 bis 15. Sept. 2020 der Entwurf der nBNO vom 23. Juli 2020 aufgelegt. § 60 sah in dieser allgemein gehaltenen Fassung eine Einteilung der Bauzonen in vier Prioritäten vor. Gestützt auf die Einwendungen der Swisscom habe der Gemeinderat den neuen § 60 so angepasst wie er heute vorliegt.	Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen. Eine Planung von Mobilfunkanlagen ist nicht stufengerecht. In der nachgelagerten Teilzonenplanänderung wird dieses Thema behandelt.
6.7	Kein Poststempel 18.8.22	Alte Fassung § 60 gern. öffentlicher Ausschreibung vom 17. Aug. 20 bis 15. Sept. 20 (4 Prioritäten) aufnehmen.	Der Gemeinderat hat sich damit einen Bärendienst erwiesen, denn die Anpassung hat er gezielt auf das Ersuchen der Swisscom im Geelig parzellenscharf geändert, somit tangiert die Teilzonenänderungen zwangsläufig auch den § 60.	Aufgrund von diversen Bundesgerichtsentscheiden war der § 60 rechtswidrig und musste aufgrund Einsprachen der Mobilfunkbetreiber angepasst werden. Dies hat anschliessend auch der Kanton so bestätigt, dass dies so korrekt ist.
6.8	Kein Poststempel 18.8.22	Umsetzungsstrategie/ Rolle der Gemeinde Sofortige Umsetzungsstrategie gern. Auflistung Seite 84-87 erarbeiten	Mit der Verabschiedung des ERP werden die Planungsziele behördenverbindlich und der Gemeinderat hat die Pflicht eine Umsetzungsstrategie zu entwickeln. Die Zielvereinbarungen und Massnahmen sind auf Seite 84 bis 87 aufgelistet. Es ist eine gewaltige Herausforderung für unsere Gemeinde diese Aufgabe zu stemmen.	Korrekt und so vorgesehen.
6.9	Kein Poststempel 18.8.22	Sofortige Erstellung und Aufnahme in den Finanzplänen	Es wird nun deutlich erkennbar, dass mit dem ERP und dem Kapazitätsnachweis der Geelig durch die Behörden lange falsch eingeschätzt wurde und die Planungen um Jahre im Verzug sind. Mir war es immer ein Anliegen das Geelig in die richtigen Bahnen zu lenken, was nun mit dem ERP gelingen sollte. Ich setze mich dafür ein, dass die Ziele erreicht werden können.	Korrekt und so vorgesehen.
6.10	Kein Poststempel 18.8.22	Kreditvorlage und Finanzierungsangaben für den Ausbau der Grubenstrasse für die Herbstgemeinde 22 ausarbeiten. (öffentl. rechtlicher Vertrag mit Emmenegger einhalten)	Wir sind mit unseren Liegenschaften mitten im Perimeter und die Finanzierungsfrage der Erschliessungsanlagen und die Anwendung des RFE ist für uns zentral. All die Rechtsunsicherheiten, Ungleichbehandlung und Ungleichanwendung des RFE muss in unserer Gemeinde gern. ERP Seite 87, V5, KGV, Ziel: -Rechtssicherheit bei Beiträgen zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen aufgearbeitet und gewährleistet sein. Ich möchte den GR erinnern, dass der Fall Staldenstrasse immer noch bei der Oberstaatsanwaltschaft Aarau zur Behandlung vorliegt. Es ist für beide Seiten sehr unangenehm und belastend, dass hier noch keine Klärung stattgefunden hat.	Der Kreditantrag für den Ausbau der Grubenstrasse (Bereich Garage Felix Emmenegger AG) wird der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Juni 2023 vorgelegt. Der Bau ist für Herbst/Winter 2023 geplant und ist abgestimmt mit den Umgebungsarbeiten der Garage Emmenegger.
7.1	Kein Eingangsstempel 19.8.22	Der Teilbereich E1 sei grundsätzlich in Analogie zum Teilbereich A3 auszugestalten, bzw. zu definieren	Der Teilbereich E1 steht aufgrund seiner exponierten Lage entlang der stark befahrenen Landstrasse der intendierten Schaffung eines "ruhigen, hochwertigen Binnenraums" entgegen, wenn dieser mit bloss maximal dreigeschossigen Einfamilienhäusern geschaffen werden soll. Die auf dem Steckbrief (im Sinn einer Anregung) eingezeichnete Anordnung von Häuserzeilen wäre allein schon wegen des von der Landstrasse her in die Flucht eindringenden Lärms nicht realisierbar. Zumindest eine Häuserflucht müsste, gewissermassen als - allerdings unzureichender, behelfsmässiger - Lärmschutzriegel, zwingend in Parallelität zur Landstrasse ausgestaltet werden. Für die weitere Bebauung hätte dies eine die Gestaltungsfreiheit stark beschränkende, präjudizierende Wirkung. Die für die planerisch vorgesehene Nutzung erforderliche grundsätzliche Lagequalität könnte gleichwohl nicht gewährleistet werden.	Der Bebauungsvorschlag für E1 wird angepasst bzw. der Hofstrassenseitig geschlossen. Dies steht nicht in Widerspruch mit dem ERP. Die Verteilung der Dichte und Geschossigkeit im gesamten Gebiet Geelig wurde sorgfältig analysiert und aufgrund von mehreren Kriterien festgelegt. Städtebaulich sollen im Zentrumsbereich (um den Wambiplatz) die höchsten Dichten umgesetzt werden; von dort aus nehmen die Siedlungsstrukturen schrittweise an Dichte ab, um schliesslich einen verträglichen Übergang zum angrenzenden, bestehenden Kontext auszubilden. Insbesondere der Übergang zur Nachbargemeinde Turgi ist sensibel, da hier die Entwicklung des ERP Geelig auf eine pavillonäre Siedlungsstruktur von Ein-Zweifamilienhäuser stösst. Das Teilgebiet E (ERP 5.11) muss hier zwischen sehr ungleichen Strukturen vermitteln, entsprechend ist seine Dichte und Geschossigkeit definiert. Eine Angleichung von Teilgebiet E an Teilgebiet A wäre nicht verträglich und ist daher nicht zulässig.

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
7.2	Kein Eingangsstempel 19.8.22	Im Verhältnis zum Teilbereich A3 bezüglich Geschossigkeit um 1 Einheit reduziert (d.h. Sockelgeschoss plus 3 Geschosse)	Die planerisch angedachte, zeilenartige "Verhäuselung" (man sehe mir die Formulierung nach) stellte zudem bei den erhöhten Baukosten, welche derartige Siedlungsformen bei den vorgeschlagenen Nutzungsvorgaben zwingend mit sich bringen, die finanzielle Tragbarkeit für das planerisch anvisierte Interessentensegment ("Familien") absehbar in Frage. Dies gilt unabhängig davon, ob von Miete oder Kauf ausgegangen wird. Der Ausweg besteht darin, die Nutzungs- und damit auch baulichen Gestaltungsmöglichkeiten zu erweitern und das Teilgebiet E1 planerisch in Analogie zum Teilgebiete A3 auszugestalten. Unter Berücksichtigung der östlich an den Teilbereich E1 (und E2) angrenzenden Siedlungsstruktur und die Vermeidung eines mauerartig wirkenden Erscheinungsbildes erscheint in diesem Sinne die Reduktion der Geschossigkeit als angemessene Anpassung. Zudem erscheint der Verkaufsnutzung im Geelig grundsätzlich genügend Fläche und Volumen eingeräumt zu sein, so dass auf diese Nutzung verzichtet werden kann, was auch unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkte angezeigt sein dürfte. Ratione temporis ist heute nur diese kurze Begründung möglich. Gerne kann diese auf Einladung des Gemeinderates innert einer anzusetzenden Frist in eingehenderer Form erstattet werden.	Siehe 7.1
7.3	Kein Eingangsstempel 19.8.22	Im Verhältnis zum Teilbereich A3 bezüglich Nutzung hinsichtlich "Verkauf" eingeschränkt		Siehe 7.1
8.1	22.8.22	Einbezug des Kiesgrubenareals in den sofortigen Planungsprozess.	Der Bericht geht davon aus, dass die Überbauung der Kiesgrube erst ab 2050 erfolge, da die Nutzung der Kiesgrube noch einige Zeit fort dauern werde. Im Bericht ist auch der Nutzungskonflikt zwischen der Kiesgrube und den Wohnnutzungen angesprochen. Seit einiger Zeit ist es so, dass eine ungehinderte Nutzung der Kiesgrube nicht mehr in Frage kommt. Diese Situation wird sich noch verschärfen, wenn auch vom Bereich Geelig Mitte her Wohnbauten bis an die Grenze des Grundeigentums der Lehner Kies- und Betonwerk AG gestellt werden sollen. Die Bewilligungsverfahren, welche den Betrieb der Kiesgrube in vollem Umfang ermöglichen sollten, werden etwa mit Hinweis auf die fehlende Erschliessungsplanung verzögert oder gar nicht mehr weitergeführt (Kantonale Stellungnahme zum Baugesuch Infrastrukturerschliessung). Eine wirtschaftliche Nutzung der Kiesgrube ist unter diesen Voraussetzungen immer schwieriger und dürfte bei der weiteren Einrichtung der benachbarten Wohngebiete immer unmöglicher werden. Der Nutzungskonflikt ist auch mit Schutzmassnahmen nur bedingt eliminierbar. Die Lehner Kies- und Betonwerk AG hat sich deshalb entschlossen, das Gebiet der Kiesgrube bzw. ihr Grundeigentum im Perimeter Geelig sofort in die Planung einzuwerfen. Somit müsste die Kiesgrube - nach Rückbau der Gebäulichkeiten und Anlagen – wiederum bis auf das ursprünglich vorbestehende Plateau aufgefüllt werden. Die Lehner Kies- und Betonwerk AG kann sowohl den Rückbau als auch die Wiederauffüllung in Eigenregie vornehmen.	Es wird geprüft zusammen mit den kantonalen Fachstellen den Zeithorizont des ERP für das gesamte Gebiet inklusive Kiesgrubenareal auf 2040 festzulegen.

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
			Sie denkt an einen verdichteten Einbau des Ausfüllmaterials, damit nach der Wiederauffüllung mit einfachen Konstruktionen die Realisierung von Projekten möglich ist (Bodenplatten, welche auf Pfähle abgestellt werden). So muss keine langwierige Setzungszeit abgewartet werden.	
8.2	22.8.22	Die Nutzung im Bereich D sei bedeutend zu intensivieren und nicht hinter den öffentlichen Freiräumen zu verstecken.	<p>Der Entwicklungsrichtplan sieht verschiedene öffentliche Anlagen vor auf dem Gebiet des Kiesgrubenareals (D «Känzelipark» und E «Spielwiese»). Der Grossteil der Grundstücke im Perimeter Geelig hat jedoch keinen Platz für öffentlichen Grün- und Freiraum zur Verfügung zu stellen. Hier wäre wenigstens durch Ausgleichsmassnahmen sicherzustellen, dass die Opfersymmetrie gewahrt ist.</p> <p>Der vorgesehene Känzelpark und die Spielwiese befinden sich sodann an der attraktivsten Wohnlage. Die Wohnhäuser werden durch die Grünanlagen südwärts zurückgedrängt. Die Aussicht des Känzelparks wird für die Öffentlichkeit beschlagnahmt unter gleichzeitiger Verbannung der niedrigsten Wohnliegenschaften hinter diesen Bäumen.</p>	<p>Die gemäss ERP angestrebte Entwicklung führt zu einer deutlichen Wertsteigerung der Liegenschaften im Gebiet. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ausgleich von entstehenden Planungsvorteilen zu regeln sein. Die durch diese Regelung entstehenden Erträge können durch die Gemeinde für die angestrebte Aufwertung des öffentlichen Grün- und Freiraums wieder vor Ort investiert werden. U.a. auch für die Pflanzung der Baumreihen.</p> <p>Die Verteilung der Dichte und Geschossigkeit im gesamten Gebiet Geelig wurde sorgfältig analysiert und aufgrund von mehreren Kriterien festgelegt. Städtebaulich sollen im Zentrumsbereich (um den Wamplatz) die höchsten Dichten umgesetzt werden; von dort aus nehmen die Siedlungsstrukturen schrittweise an Dichte ab, um schliesslich einen verträglichen Übergang zum angrenzenden, bestehenden Kontext auszubilden.</p> <p>Die Dichten im Teilgebiet D sind analog dem benachbarten, bereits verdichtet überbautem Areal östlich der Geeligstrasse. Die niedrigere Höhe ist durch die dichtere Setzung der Bauten kompensiert. Diese Bebauungstypologie erlaubt (teilweise) bodennahes Wohnen und eine bessere Freiraumnutzung (kein ungenutztes «Abstandsgrün») was letztlich zu hochwertigeren Siedlungsräumen und einer höheren Wohnqualität führt.</p>
8.3	22.8.22	Berücksichtigung des normalen Grenzabstandes auf Parzelle 175.	<p>Parzelle 175 möchte die Überbauung direkt an die Grenze zur Parzelle 174 [Name Grundeigentümer] stellen. Dafür müsste [Name Grundeigentümer] mit der Überbauung auf den Parzellen 173 und 174 weichen. Das bedeutet, die Parzelle 174 soll als Spenderparzelle für den Grenzbau auf Parzelle 175 benutzt werden. Dafür gibt es keine Rechtfertigung. Die Aufbürdung der Grenzabstände allein der Parzellen 174 steht weder im öffentlichen noch in einem richtig verstandenen privaten Interesse. Sie soll allein eine übermässige Überbauung von Parzelle 175 ermöglichen.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt der Gleichberechtigung und wiederum der Opfersymmetrie muss dieser Grenzbau abgelehnt werden.</p>	Ist im Grundbuch geregelt. Darin wird ein Grenzbaurecht für Mehrfamilienhäuser inkl. Tiefgarage z-L. der Parzelle 167 und 174 ausgewiesen
8.4	22.8.22	Auf dem Areal der Kiesgrube ist eine bedeutende Nutzungsintensivierung vorzusehen.	Bereits vorstehend ist darauf hingewiesen worden, dass im Gebiet der Kiesgrube vorwiegend Wohnnutzung mit Privatgärten vorgesehen ist. Das bedeutet, dass die Gebäudehöhen beschränkt sein müssen. Diese Überbauungsform ist in der heutigen Zeit der Innenverdichtung ohnehin zu hinterfragen. Ausgerechnet hier sollen Privatgärten hinter dem öffentlichen Känzelpark und der öffentlichen Spielwiese entstehen. Wenn schon öffentliche Grünflächen ausgeschieden werden sollen, ist das Prinzip der gemeinsamen Gartennutzung auch bei der Überbauung fortzusetzen, mit Mehrfamilienhäusern, welche mindestens eine durchschnittliche Ausnutzung des Bodens beanspruchen.	Siehe 8.2.

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
8.5	22.8.22	Die Strassen im Perimeter Geelig seien durchgehend auszugestalten.	Schliesslich beantragt [Name], dass die Strassen im Gebiet Geelig durchgehend ausgestaltet werden, insbesondere muss die Strasse vom Knoten D nach Knoten A durchgehend mit Personenwagen befahrbar sein, damit die Erschliessung des Gebietes D sichergestellt ist.	<p>Die Erschliessung des Gebiets D wird über mehrere Anschlüsse sichergestellt. Im Vordergrund stehen die je nach Quelle und Ziel die Anschlüsse Hornblick und Grubenstrasse mit den dazugehörigen Zugangsstrassen. Es ist aber auch ein weiter zu vertiefender Ansatz, zumindest den nördlichsten Bereich direkt über Tiefgaragen ab der Dammstrasse zu erschliessen und das erhöhte Terrain zu nutzen.</p> <p>Aus topographischen Gründen ist die Durchgängigkeit der Strasse Hornblick nicht gegeben. Zudem wäre die Einmündung in die Dammstrasse geometrisch eine Herausforderung aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Einmündung der Dammstrasse in die Vogelsangstrasse, nicht zuletzt weil an dieser Stelle eine Lichtsignalanlage vorgesehen ist. Der Weg von Knoten D nach A wird über das interne Wegenetz möglich sein, wenn auch bewusst unattraktiv über Umwege. Für das Gebiet Kiesgrube steht eine direkte Erschliessung ab der Dammstrasse in Tiefgaragen im Vordergrund.</p> <p>Bei der Geeligstrasse steht die Durchgängigkeit der Strasse im Widerspruch zum Schutz vor Verkehr aus den publikumsintensiven Nutzungen und dem Ausweichverkehr. Die zu treffenden Massnahmen sind in den Nachfolgeplanungen zu definieren.</p>
9.1	22.8.22	<p>Meiner Mandantschaft ist wichtig, dass der Entwicklungsrichtplan (ERP) rechtlich korrekt eingeordnet wird. Insbesondere darf der Entwicklungsrichtplan die bisherigen Bemühungen zur Überbauung des Gebiets «Geelig Mitte» nicht in Frage stellen: Der Entwicklungsrichtplan darf keinen Einfluss haben insbesondere auf die Gestaltungsplanung «Geelig Mitte». Meine Mandantschaft erwartet eine entsprechende Zusicherung und die engagierte Weiterverfolgung der Gestaltungsplanung «Geelig Mitte». Gerne erläutere ich diese Haltung.</p> <p>Grundsätzliches Der Entwicklungsrichtplan ist eine gesetzliche Aufgabe (§ 7 nBNO). Es ist richtig, dass der Gemeinderat diese Aufgabe erfüllt und insbesondere aus übergeordneter Sicht eine Grundlage für eine angepasste Erschliessung des Gebiets «Geelig» schaffen will.</p> <p>Der ERP bildet den Zustand 2040 (ERP, S. 28) bzw. 2050 (ERP, S. 30) ab. Er muss planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Umsetzung hat sich an die rechtlichen Rahmenbedingungen zu halten.</p> <p>Zu diesen rechtlichen Rahmenbedingungen gehören insbesondere, dass die neue Nutzungsordnung, welche am 30. Juni 2022 in Kraft getreten ist, in den nächsten 15 Jahren (siehe Art. 15 Abs. 1 RPG) nur abgeändert werden darf, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Die Nutzungsordnung muss verlässlich sein, ihre Gültigkeit ist grundsätzlich auf 15 Jahre angelegt.</p>		<p>Der ERP hat die Planung aus dem GP Geelig Mitte, inkl. Grünstreifen grundsätzlich übernommen, die Rechtssicherheit ist gegeben. Eine Teiländerung der Nutzungsplanung im Anschluss an den ERP Geelig war bereits im Prozess der abgeschlossenen Nutzungsplanungsrevision vorgesehen und entsprechend im Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung dokumentiert worden. Das Gebiet Geelig Mitte wurde bereits vorgezogen behandelt.</p> <p>Für eine zeitnahe Umsetzung wird empfohlen, die Festsetzung des GP unter Abstimmung mit den Inhalten des ERP, voranzutreiben. Im Bereich «Geelig Mitte» könnte entsprechend für den mittleren Bereich (z.B. ohne Baufelder auf Parzelle 2018) ein Teilgestaltungsplan umgesetzt werden. Allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung, gestützt auf den ERP, werden im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft. Dies gilt ebenfalls für den Umgang und das weitere Vorgehen in Bezug auf mögliche Abweichungen zwischen ERP und dem Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
		<p>Daran vermag auch der Hinweis im Planungsbericht, für das Gebiet Geelig sei eine Teiländerung der Nutzungsordnung vorgesehen (Planungsbericht vom 23. Juli 2020 zur Allgemeinen Nutzungsplanung, S. 41), nichts zu ändern.</p> <p>Es ist daher während den nächsten 15 Jahren der aktuelle rechtliche Zustand massgebend. Zu diesem festen, rechtlichen Zustand gehören insbesondere folgende Rechtstatsachen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bauzonenplan weist nördlich angrenzend an die Wohn- und Gewerbezone Geelig einen Streifen (Parzellen 173 und 174) der Grünzone zu. • Die Grünzone gehört zum Perimeter des Gestaltungsplan «Geelig Mitte». • Für das Gebiet «Geelig Mitte» (Parzellen 165, 175 und 2018) sind die Überbauung und Erschliessung mit § 14 Abs. 2 nBNO i.V.m. mit dem Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017 definiert und rechtlich fixiert. <p>Der behördenverbindliche Entwicklungsrichtplan kann die grundeigentümergebundene Nutzungsordnung nicht übersteuern. Die erwähnten Rechtstatsachen gelten weiterhin. Der ERP erfolgt in Vorbereitung einer Erschliessungsplanung über das Gebiet Geelig oder Teile davon und in Hinblick auf die Revision der Nutzungsordnung 2040, er ändert aber nichts an den Festsetzungen in der Nutzungsordnung 2022.</p>		
9.2	22.8.22	<p>Zur Überbauung und Erschliessung des Gebiets «Geelig Mitte» im Besonderen</p> <p><u>Rechtliche Ordnung der Überbauung und Erschliessung des Gebiets «Geelig Mitte»</u></p> <p>Für das Gebiet «Geelig Mitte» (Parzellen 165, 175 und 2018) sind die Überbauung und Erschliessung definiert und rechtlich fixiert.</p> <p>Seit 2016 läuft ein Verfahren zur Entwicklung des Gebiets «Geelig Mitte». 2017 schlossen die Grundeigentümer und die Gemeinde einen «Letter of Intent» «für eine erfolgreiche städtebauliche und wirtschaftliche Arealentwicklung sowie die darauf basierende Erarbeitung eines Gestaltungsplans». Seit 18. Oktober 2017 liegt das Gesamtkonzept («Städtebauliches Konzept») der Metron Raumentwicklung AG vor. Es soll der «planungsrechtlichen Umsetzung» in einen Gestaltungsplan dienen (siehe Gesamtkonzept, S. 8 Ziff. 1.2 «Ziel der Planung») und äussert sich insbesondere zur Geschossigkeit und zu den Gebäudehöhen (Gesamthöhen) (S. 31 oben und S. 40 f.). Gestützt darauf präsentierten die Grundeigentümer 2019/2020 ihre Bebauungsvarianten («Richtprojekte»), welche allerdings im Bereich der Parzellen 165 und 2018 vom Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017 abweichen (siehe Alexander Rey, Memorandum, S. 6 f.). Am 7. Juli 2020 vereinbarten die Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde</p>		<p>Siehe 9.1.</p> <p>Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind unbestritten. Für eine zeitnahe Umsetzung der Überbauung des Gebiets Geelig Mitte wird daher empfohlen, die Festsetzung des GP unter Abstimmung mit den Inhalten des ERP, voranzutreiben. Im Bereich «Geelig Mitte» kann entsprechend für den mittleren Bereich (z.B. ohne Baufelder auf Parzelle 2018) ein Teilgestaltungsplan umgesetzt werden.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
		<p>Gebenstorf das «weitere Vorgehen Gestaltungsplan Geelig Mitte», insbesondere, dass die Gemeinde die Metron Raumentwicklung AG mit einem Entwurf für den Gestaltungsplan «Geelig Mitte» unter anderem auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzepts der Metron Raumentwicklung AG vom 18. Oktober 2017 beauftragt. Die Metron Raumentwicklung AG legte im November 2020 einen ersten Entwurf für den Gestaltungsplan «Geelig Mitte» (samt Erschliessung und Betriebs- und Gestaltungskonzept) vor. Am 10. Juni 2021 beschloss die Gemeindeversammlung die neue Bau- und Nutzungsordnung (nBNO), der Regierungsrat genehmigte sie am 6. April 2022, am 30. Juni 2022 trat die nBNO in Kraft. Die nBNO verweist für die Strukturierung und Gestaltung des Gebietes Geelig Mitte auf das Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017 (§ 14 Abs. 2 nBNO) und legt die zulässigen Gesamthöhen und eine Grünflächenziffer fest (§ 14 Abs. 4 nBNO).</p> <p>Damit sind für das Gebiet «Geelig Mitte» (Parzellen 165, 175 und 2018) die Überbauung und Erschliessung nutzungsplanerisch (§ 14 BNO i.V.m. Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017) und vertraglich (Vereinbarung vom 7. Juli 2020) verbindlich und durchsetzbar festgelegt. Der Entwicklungsrichtplan darf daran nichts ändern. Nachdem die neue Nutzungsordnung endlich in Kraft getreten ist, muss die Gestaltungsplanung «Geelig Mitte» wieder aufgenommen und umgehend abgeschlossen werden. Der Entwicklungsrichtplan hat auf die Gestaltungsplanung «Geelig Mitte» keinen Einfluss, die Grundeigentümer haben Anspruch darauf, dass der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Geelig Mitte» in nützlicher Zeit beschliesst.</p>		
9.3	22.8.22	<p><u>Abweichungen vom Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017</u></p> <p>Mit Schreiben vom 22. Juni 2021 verlangte meine Mandatschaft eine Stellungnahme zur Problematik der Abweichung der Richtprojekte vom Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017. Rechtsanwalt Alexander Rey hielt in einem Memorandum vom 2. August 2021 zuhanden des Gemeinderats fest, dass die Richtkonzepte wie folgt vom Gesamtkonzept «Geelig Mitte» abweichen (Memorandum, S. 6 f.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstück 165: Die im Gesamtkonzept vorgesehene Geschossigkeit wird um bis zu zwei Geschosse überschritten (bis zu sechs statt vier Vollgeschosse). • Grundstück 2018: Die im Gesamtkonzept vorgesehene Geschossigkeit wird um zwei Geschosse überschritten (sechs statt vier Geschosse), die im Gesamtkonzept zugelassene Gesamthöhe von maximal 20 m wird ebenfalls überschritten. <p>Rechtsanwalt Rey zeigte auf, dass diese Abweichungen unvereinbar sind mit dem Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017 i.V.m. § 14 Abs. 2 nBNO (Memorandum, S. 7 ff.) und der Vereinbarung vom 7. Juli 2020 (Memorandum, S. 8 f.).</p>		<p>Das städtebauliche Gesamtkonzept Geelig Mitte ist eine behördenverbindliche Planung, welche in der BNO aufgenommen wurde und dazu diente, die realisierbare Dichte und Nutzungsverteilung zu prüfen und zu veranschaulichen.</p> <p>Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan «Geelig Mitte» sind unbestritten (vgl. Memorandum Rechtsanwalt Rey). Der ERP ist ein behördenverbindliches Instrument, das die Ziele für die angestrebte, quantitative und qualitative räumliche Entwicklung des Gebiets mit dem Zeithorizont 2040 bzw. teilweise 2050 festschreibt.</p> <p>Die Grundeigentümergebundene Umsetzung des ERP erfolgt im Rahmen einer nachgelagerten Teiländerung der Nutzungsplanung – dabei muss die Rechts- und Planungssicherheit gewährleistet werden, dies betrifft hauptsächlich den Bereich «Geelig Mitte».</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
		<p>Der Spielraum für Abweichungen könne etwa darin liegen, dass gewerblich genutzte Geschosse mehr als 3.20 m hoch sein können oder dass allenfalls anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss zugelassen werde (Memorandum, S. 8 und S. 9).</p> <p>Der Entwicklungsrichtplan hat sich an die rechtliche Ordnung, wie sie Rechtsanwalt Rey zutreffend dargestellt hat, zu halten. Er darf insbesondere auf den Parzellen 165 und 2018 keine höheren Gebäude zulassen als sie im Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017 vorgesehen sind. Abweichungen würden die Qualität der Überbauung auf der Parzelle 175 stark beeinträchtigen. Um das zu verhindern, wurde das Gesamtkonzept gemacht und dessen Inhalte rechtlich fixiert.</p>		
9.4	22.8.22	<p>Folgen § 14 nBNO i.V. m. dem Gesamtkonzept vom 18. Oktober 2017 definieren die Überbauung und Erschliessung des Gebiets «Geelig Mitte». An dieser Ordnung ändert der Entwicklungsrichtplan nichts.</p> <p>Der Entwicklungsrichtplan (insbesondere auch die «Steckbriefe» Teilbereiche C1 und C1) hat keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplan «Geelig Mitte».</p> <p>Nachdem die neue Nutzungsordnung 2022 nun in Kraft getreten ist, ist die Gestaltungsplanung «Geelig Mitte» so rasch wie möglich abzuschliessen.</p> <p>Gegenstand der Gestaltungsplanung «Geelig Mitte» ist auch die Erschliessung. Diese ist als Orientierungsinhalt in den in Aussicht genommenen Erschliessungsplan für das Gesamtgebiet «Geelig» (ERP, S. 51) zu übernehmen.</p>		<p>Die Zonierung im Bereich «Geelig Mitte» mit der überlagernden Gestaltungsplanpflicht geht auf die Initiative der entsprechenden Grundeigentümer zurück. Für eine zeitnahe Umsetzung ist die Festsetzung des GP unabhängig von einer späteren NP-Revision zu empfehlen.</p> <p>Im Bereich «Geelig Mitte» könnte dazu für den mittleren Bereich (z.B. ohne Baufelder auf Parzelle 2018) ein Teilgestaltungsplan umgesetzt werden.</p> <p>Allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung, gestützt auf den ERP, sollen im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft werden.</p>
10.1	22.8.22	<p>Gemäss den aufgelegten Unterlagen soll im Bereich der Achse «Wambisterstrasse - Geeligstrasse - Im Halt» eine Begegnungszone entstehen («Wambiplatz»). Das tangiert die aktuelle Erschliessung der Verkaufsnutzungen auf der Parzelle 177 sowohl über die Wambisterstrasse als auch über die Geeligstrasse. Dabei ist Folgendes zu beachten:</p> <p>Es ist unbestreitbar, dass die Verkaufsflächen im Gebiet Geelig primär mit motorisiertem Individualverkehr (MIV) erschlossen sind und auch in Zukunft sein werden. Somit ist eine einwandfreie Erschliessung für Personenwagen von entscheidender Bedeutung. Es ist jedoch auf der Basis der vorhandenen Unterlagen des Entwicklungsrichtplans unklar, wie die Parzelle 177 gestützt auf die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans gleichwertig wie heute, aber auch gleichwertig wie die Verkaufsflächen der Konkurrenten im Gebiet Geelig erschlossen werden soll. Zur Erschliessung des Schildes A2 heisst es im Entwicklungsrichtplan (S. 71) «1 gemeinsame TG, max. 2 Zufahrten (ab Geelig- und Hornblickstrasse) Ausfahrt TG Geeligstrasse nach Norden unterbinden (Schutz Wohnquartier Nord)».</p>		<p>Siehe 3.1 / 3.2</p> <p>Das Anpassen der Erschliessung kann erst im Zuge einer Entwicklung stattfinden. Bis dahin gilt die Besitzstandsgarantie.</p>

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
		Es ist nicht klar, wie die Erschliessung via Geeligstrasse funktionieren soll, wenn der Schild A2 durch die Begegnungszone «Wambiplatz» von der Geeligstrasse Richtung Süden getrennt ist.		
10.2	22.8.22	Zudem beruht die aktuelle Erschliessungssituation auf erheblichen Investitionen, die bestandesgeschützt sind. Es ist wohl bereits technisch nicht möglich, im Schild A2 nur eine Einstellhalle zu realisieren, respektive die auf Parzelle 177 bestehende Tiefgarage mit einer Tiefgarage auf Parzelle 1989 zusammen zu schliessen, da diese unterschiedliche Niveaus und Höhen haben und durch eine tragende Stützmauer getrennt sind. Zudem würde dies nichts an der oben erwähnten Problematik (Erschliessung über Wambister- und Geeligstrasse) ändern.		Siehe 10.1
10.3	22.8.22	Ebenfalls sind wir der Meinung, dass die Anzahl der bestehenden Parkfelder auf Parzelle Nr. 177 bestandesgeschützt sind und eine wesentliche Reduktion der Parkfelder unsererseits nicht hinnehmbar wäre.		Das ist korrekt. Das Parkfeldangebot wird erst bei einem Neubau oder einer wesentlichen Nutzungsänderung von den neuen Bestimmungen betroffen sein.
10.4	22.8.22	Jede Anpassung der bestehenden Erschliessung muss unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage erfolgen. Wir haben daher grundsätzliche Bedenken bezüglich der geplanten Begegnungszone «Wambiplatz», da die Anstössernutzung wie dargelegt primär auf den MIV ausgerichtet ist und die gesamte Nutzung hauptsächlich auf MIV-Kundschaft beruht und sich daran in absehbarer Zeit nichts ändert.		Siehe 4.5
11.1	19.9.2022	Grundsätzlich wird die Ausarbeitung des Entwicklungsrichtplans Geelig begrüsst. Eine koordinierte und auf verlässlichen Grundlagen basierende Entwicklung des Areals liegt auch im Interesse der Gemeinde Turgi und der ganzen Region. Allerdings müssen die negativen Folgen in verträglichem Masse aufgefangen werden.	<p>Die topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten und die im näheren Umfeld vorhandenen Siedlungsinseln sind gut erkannt. Allerdings stellt sich die Frage, inwiefern der aus dem REK Geelig (Zukunftsbild 2040) hervorgegangene ERP Geelig ein Quartier mit der angestrebten hohen Qualität und einer gewissen unverwechselbaren Identität sichern kann. Die Freiraum- und Grünstruktur lassen den Eindruck einer Zufälligkeit erwecken. Die Zielbilder (beispielhafte Fotos) sind schön anzuschauen, erwecken aber eher den Eindruck einer beliebigen Sammlung guter Beispiele als eine zusammenhängende, in den Ort passende Erscheinung.</p> <p>Die als wichtige Anschlusspunkt bezeichnete Fuss- / Velowegverbindungen auf dem Gemeindegebiet Turgi schafft erst die Möglichkeit, um den Bahnhof genügend bequem erreichen zu können. Diese ist auch zwingende Voraussetzung, um die notwendige OeV-Gütekategorie B für einen Wohnschwerpunkt zu erreichen.</p> <p>Im Detail sind für die Gemeinde Turgi folgende Themen von Belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des kantonalen Wohnschwerpunkts Geelig. Damit verbunden die im Entwicklungsrichtplan zwar angetönten, letztlich aber nicht regional gelösten Themen wie: 	Es sollen laufende Gespräche mit den Verantwortlichen der Gemeinde Turgi geführt werden.

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
			<ul style="list-style-type: none"> ○ Anbindung vom Bahnhof Turgi für Fussgänger- und Veloverkehr; wie steht diese im Verhältnis zur beabsichtigten Velovorzugsroute von Baden nach Brugg? ○ Verbindung Geelig Gebenstorf / Bahnhof Turgi mittels Busverbindung(en); die in Turgi immer wieder angelegte Verbindung zwischen Turgi und dem Ortsteil Wil ist weiterhin nicht gelöst. ○ Interaktionen der neuen Wohngebiete mit den bedeutenden Arbeitsplatzgebieten in Ennetturgi, in Vogel-sang und im Ortskern Turgi. • Ein starker oder noch stärker werdender Verkaufs- und Gewerbestandort Geelig höhlt die Verkaufs- und Gewerbestrukturen der angrenzenden Gemeinden aus. Es ist fraglich, ob eine Förderung an der Peripherie, insbesondere von Verkaufsflächen, raumplanerisch sinnvoll ist. Turgi, Gebenstorf, Birmenstorf und Windisch kämpfen bereits heute um den Erhalt eines gewissen Grundangebots in den eigentlichen funktionalen Ortskernen. Der Gemeinderat Turgi erachtet eine mittel- bis langfristige Limitierung des Angebots auf dem heutigen Stand und auf die Bedürfnisse der umliegenden Bewohnerschaft als nachhaltiger. • Das Gebiet Geelig Gebenstorf hat aufgrund der Einkaufsmöglichkeiten schon jetzt einen erheblichen Einfluss auf das Kantonsstrassennetz. Sein Einzugsgebiet reicht für gewisse Produkte bis Brugg, Baden/Dättwil und ins Siggenthal. Erreichbar ist das Geelig aber fast nur mit dem motorisierten Individualverkehr MIV (gewisse Produktgruppen werden auch künftig primär den MIV ansprechen). Die im Entwicklungsrichtplan angestrebte Reduktion des MIV um 50 % ist erstrebenswert, wirkt aber wenig glaubwürdig und steht im Widerspruch zum Ziel, Verkaufs-, Gewerbe- und Wohnflächen noch weiter auszubauen. • Die angedachte Grössenordnung der Verkaufsnutzungen bedingt eine Festsetzung im kantonalen Richtplan. Unter Beachtung der beiden vorgängigen Punkte erscheint es sehr fraglich, ob diese die raum- und verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen erfüllen kann. • Ein Ausbau des arealinternen Strassennetzes unter Einbezug der Grenzstrasse darf nur soweit erfolgen, als die bestehenden Wohnqualität und Zonierung (neugeschaffene Wohnzone W2E) in Turgi gesichert wird. • Es muss eine regionale Diskussion der Auswirkungen der geplanten hohen Bebauungsdichte ausserhalb der gewachsenen Ortskerne auf die Siedlungsstrukturen von Gebenstorf, Turgi (sowie Brugg/Windisch, Birmenstorf, Untersiggenthal) geführt werden. • Die angepeilten strukturellen und verkehrlichen Verbesserungen im Bereich der bestehenden Einkaufs- und Gewerbeliegenschaften müssen hinsichtlich einer realistischen Umsetzung geprüft werden. Diese sind alle eher neueren Erstellungsdatums und werden wohl bis 2040 nicht ersetzt werden. 	

Nr.	Eingang	Antrag	Begründung	Antwort
			<ul style="list-style-type: none"> • Direkt an das Gemeindegebiet angrenzende Teilgebiete respektive Baufelder nördlich der Feldstrasse und westlich der Grenzstrasse wurden im ERP Geelig ausgeklammert, obschon auch dort teilweise Erneuerungen anstehen und Verdichtungen möglich sind. • Der Entwicklungsrichtplan endet in der Darstellung der Baufelder richtigerweise (mit Ausnahme der Fuss- / Velowegverbindung) an der Gemeindegrenze zu Turgi. Im Entwicklungsrichtplan Geelig soll eine bauliche Dichte von 0.93 bis 1.05 angestrebt werden, die revidierte Nutzungsordnung von Turgi sieht für die Wohnzone W2E eine Dichte von 0.45 vor. Eine Auseinandersetzung mit den stark divergierenden Dichtemassen fehlt. 	
11.2	19.9.2022	Aufgrund der im Fazit genannten Punkte wünscht der Gemeinderat Turgi eine intensivere Diskussion des Entwicklungsrichtplans Geelig mit einer kritischen Auseinandersetzung aus regionaler Sicht unter Einbezug der ansonsten üblichen hohen kantonalen Anforderungen.		<p>Mit der Festsetzung des Wohnschwerpunktes in der kantonalen Richtplanung erfolgte die kritische Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Geelings in einem ersten Schritt auf kantonaler/regionaler Ebene. Der ERP Geelig wurde in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden erarbeitet und abgestimmt. Kanton und Region (Regionalplanungsgruppe) haben das Schlussdokument vorgeprüft und gutgeheissen. Insbesondere wurden auch die darin formulierten, qualitätssichernden Zielsetzungen und Massnahmen gewürdigt.</p> <p>Die Entwicklung des Geelings wirkt sich unmittelbar auch auf die Gemeinde Turgi aus. Der Gemeinde Gebenstorf und dem Kanton ist es daher ein wichtiges Anliegen, insbesondere die relevanten Schnittstellen eng mit der Gemeinde Turgi abzustimmen und gemeinsam weiterzuentwickeln.</p>
11.3	19.9.2022	Der Gemeinderat Turgi wünscht eine auf den Ergebnissen der noch zu führenden Gespräche beruhende Überarbeitung des Entwicklungsrichtplans Geelig, insbesondere bei denen Themen, wo die Gemeinde Turgi betroffen ist oder wo unerwünschte Auswirkungen entstehen können.		<p>Im Juni 2022 fand zwischen den Gemeinden Turgi und Gebenstorf eine Besprechung statt. Anlass waren die beiden kommunalen Entwicklungsrichtpläne Bahnhof Turgi und Geelig.</p> <p>Es zeigte sich, dass die Verbindung zwischen dem erhöhten Plateau des Geelig und der Ebene des Bahnhofs für eine Entwicklung für beide Parteien von zentraler Bedeutung ist. Es wurde daher bereits beschlossen, dass im Jahr 2023 eine Machbarkeitsstudie zur Optimierung der Fuss- und Veloinfrastruktur zwischen dem Geelig und dem Bahnhof Turgi erarbeitet wird.</p>
11.4	19.9.2022	Hinsichtlich des angedachten Brückenschlages nach Turgi mit einer neuen Fuss- und Velowegverbindung müssen vertiefende Abklärungen getroffen werden, ob diese attraktiv genug sind, mit genügenden Frequenzen und ohne negative Auswirkungen aus das Quartier Gehling Turgi ausgestaltet werden kann. Höchste Priorität muss zudem einem sensiblen Einbezug der Quartierbewohnerinnen und -bewohner beigemessen werden.		<p>Die vertiefenden Abklärungen sind auch im Sinne der Gemeinde Gebenstorf und sind nötig, um die beste Lösung zu finden. Dabei wird auch das Quartier Gehling angemessen berücksichtigt.</p> <p>Durch den Brückenschlag profitiert auch das Gehling, in dem es näher an den Bahnhof «rückt» bzw. der Zugang zum Bahnhof direkter und attraktiver wird. Es ist ohnehin davon auszugehen, dass sich der Brückenschlag positiv auf die Lärmentwicklung auf den Quartierstrassen auswirkt, weil die Pendler weniger auf motorisierte Fahrzeuge zur Überwindung der Steigung angewiesen sind.</p>