

Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz

Masterplan

Gemeinde Niederlenz

11. Juni 2021



Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Nils Hviid

BSc FHO in Raumplanung

Raphaëla Guin

M.A. in Architektur

Cristina Pueyo

Praktikantin

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Projektbegleitung

Jürg Link

Gemeindeamman Niederlenz

Anton Grob

Gemeinderat Niederlenz, Projektleitung Masterplan Zentrumsentwicklung

Thomas Hofstetter

Gemeinderat Niederlenz

Roland Weibel

Bauverwaltung RTB

Roland Suter

Gemeindeschreiber Gemeinde Niederlenz

Auftraggeber

Gemeinde Niederlenz

Gemeindekanzlei

Mühlestrasse 2

5702 Niederlenz

Titelbild: Hauptstrasse Niederlenz, Ortsbegehung 20. Juni 2019, Metron

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Ziele der Planung	7
1.3	Projektorganisation	7
1.4	Projektablauf	8
2	Situation im Plangebiet	9
2.1	Lage und Charakter	9
2.2	Nutzungsplanung	10
2.3	Sondernutzungsplanung	11
2.4	Parzellenstruktur	12
2.5	Lärmbelastung	13
3	Masterplan	14
3.1	Plan «mögliche bauliche Entwicklung»	15
3.2	Plan «optimierte Bebauung»	16
3.3	Plan «Erschliessung»	21
4	Empfehlungen für die Nutzungsplanung	23
	Abbildungsverzeichnis	25
	Anhang	26
	Anhang 1: Plan «mögliche bauliche Entwicklung»	26
	Anhang 2: Plan «optimierte Bebauung»	27
	Anhang 3: Plan «Erschliessung»	28
	Anhang 4: Studium Erschliessung	29
	Anhang 5: Studium Bebauungsmöglichkeiten	33

1 Einführung

1.1 Ausgangslage

Niederlenz ist ein Aargauer Strassendorf an der Kantonsstrasse zwischen Möriken-Wildegg und Lenzburg. Die Gemeinde befindet sich in einem dynamischen Entwicklungsprozess. Zur koordinierten räumlichen Entwicklung wurde 2018 ein «Räumliches Entwicklungsleitbild» erarbeitet. In diesem wird der Gemeinde ein Bevölkerungswachstum von heute rund 4'800 Einwohnenden auf 5'500 – 6'200 Einwohnende im Jahr 2040 prognostiziert. Das Bevölkerungswachstum soll gemäss den übergeordneten Planungen vermehrt im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden. In diesem Kontext hat die Gemeinde erkannt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet mit den dörflichen Strukturen östlich der Hauptstrasse besonders sorgfältig definiert werden müssen. Aus diesem Grund hat sie eine Planungszone erlassen. Die anzustrebende städtebauliche Entwicklung innerhalb der Planungszone soll im Rahmen eines Masterplans definiert werden. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Masterplan sollen in die laufende Revision der Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung sowie Zonenplan) einfließen und dadurch eigentümergebundenen Charakter erlangen.

1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollten insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Interessen der Eigentümerschaft, Gemeinde und des Kantons erfassen und im Konzept möglichst umfassend berücksichtigen
- Die Definition einer Fassadenlinie entlang der Hauptstrasse zum Erhalt des identitätsstiftenden Strassenbildes und zur besseren Bebaubarkeit
- Entflechtung der Erschliessung im Interesse einer Reduktion der Zufahrten ab der Hauptstrasse und einer möglichst effizienten und flexiblen Bebaubarkeit der Parzellen
- Ausloten des Potentials zur baulichen Verdichtung unter Erhalt des dörflichen Charakters
- Aufzeigen des möglichen Freiraumpotenzials (Gebäudevorzonen, Zwischenräume, Höfe, rückwärtige Freiräume)

1.3 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Zentrumsentwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Niederlenz und der Metron Raumentwicklung AG sowie unter Einbezug der Bevölkerung und des Kantons.

Einbezug Bevölkerung

Die Eigentümerschaften der Parzellen innerhalb des Plangebiets hatten während dem gesamten Planungsprozess die Gelegenheit ihre Absichten und Anliegen in die Planung einzubringen. Sie wurden unter anderem an zwei Mitwirkungsveranstaltungen (06. November 2019 / 03. Dezember 2019) eingeladen.

Am 15. September 2020 fand eine öffentliche Bevölkerungsinformation statt. Die Eigentümerschaften der Parzellen innerhalb des Plangebiets und Stakeholder aus der Gemeinde wurden persönlich zur Veranstaltung eingeladen.

Einbezug Kanton

Der Masterplan wurde an zwei Sitzungen mit dem Kanton besprochen. Aufgrund der Rückmeldungen aus den Sitzungen wurden folgende Anpassungen im Masterplan vorgenommen:

- Die Herleitung der vorgeschlagenen Baubereiche im Unterabstand zur Strasse wurde differenziert aufgezeigt (vgl. Seite 20).
- Die erhöhten Gestaltungsanforderungen an Bauvorhaben im Unterabstand zur Strasse wurde in den Masterplan aufgenommen (vgl. Seite 19).
- Dem Umgang mit den Strassenraum- und Freiraumqualitäten wurde mehr Gewicht beigemessen. Einzelne wünschbare Freiraumelemente wurden im Richtprojekt (Plan «mögliche Bebauung») klar ausgewiesen.
- Die aus verkehrlicher Sicht kritische, aber aus der Historie begründbare Erschliessung im Bereich der Strassenverzweigung Hauptstrasse - Schürz (Parz. Nr. 157 / 161) wird im Bericht genauer erläutert (vgl. Seite 22).
- Die Empfehlungen für die Umsetzung des Masterplans in der Nutzungsplanung wurden ergänzt (vgl. Seite 23).

1.4 Projektablauf

Der Prozess der Entwicklung lässt sich in die folgenden Phasen gliedern.

Phase I: Analyse

In einer ersten Phase wurde die Situation analysiert. Zum einen wurden bestehende Planungsgrundlagen studiert, zum anderen fand eine Ortsbegehung statt.

Phase II: Bauungs- und Erschliessungsvarianten

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Analyse und den Hinweisen der Eigentümerschaften wurden unterschiedliche Bauungs- und Erschliessungsvarianten erarbeitet. Die Varianten wurden an den Mitwirkungsveranstaltungen diskutiert.

Phase III: Masterplan

Auf Basis der Rückmeldungen der Eigentümerschaften zu den unterschiedlichen Bauungs- und Erschliessungsvarianten wurde eine mögliche bauliche Entwicklung in einem Plan aufgezeigt. In zwei weiteren Plänen wurden Hinweise für die zukünftige Bebaubarkeit und die Erschliessung des Plangebiets festgehalten. Da noch keine konkreten Entwicklungsabsichten für Flächen innerhalb des Plangebiets vorliegen und die Entwicklung im Gebiet nicht unnötig eingeschränkt werden soll, sind die Hinweise als mögliche Entwicklungsprinzipien zu verstehen.

Der Entwurf des Masterplans wurde an der Informationsveranstaltung vom 15. September 2020 der Bevölkerung vorgestellt. Die Planung wurde von den Anwesenden grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Anpassungen aufgrund der Rückmeldungen an der Informationsveranstaltung drängten sich nicht auf.

Die Anregungen des Kantons wurden nach der öffentlichen Informationsveranstaltung in die Planung eingearbeitet.

Weiteres Vorgehen: Planungsrechtliche Umsetzung

Nach dem Abschluss der Masterplanung sollen die wichtigsten Grundsätze daraus in eigentümerverbindliche Instrumente überführt werden. Dies soll vorwiegend im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung erfolgen. Im Weiteren dient der Masterplan der Gemeinde bei der übergeordneten Entwicklung des Plangebiets und der Beurteilung von konkreten Bauvorhaben als Orientierung und Richtlinie.

2 Situation im Plangebiet

2.1 Lage und Charakter

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der «Hauptstrasse» an einem Westhang. Im Norden wird das Gebiet durch den «Stierenweg» und im Süden durch die «Rössligasse» begrenzt. Die Ausdehnung des Plangebiets in Ost-West-Richtung wurde basierend auf der Erschliessung definiert. Berücksichtigt wurden Parzellen, die eine Erschliessung ab der «Hauptstrasse» oder der «Schürz» aufweisen. Die Fläche des Plangebiets umfasst rund 2.6 ha. Prägend für das Gebiet ist die dörfliche, kleinteilige, strassenraumbezogene Baustruktur entlang der «Hauptstrasse» und der Strasse «Schürz» sowie das Gelände mit drei Ebenen auf unterschiedlichen Höhenlagen. Die rückwärtigen Bereiche sind stark durchgrünt. In den Zwischenbereichen sind durch die Bebauung und das Gelände räumlich gefasste Situationen mit idyllischem Hinterhofcharakter vorzufinden. Unmittelbar östlich des Plangebiets liegt das Alterszentrum «Am Hungeigraben». Um Synergien zu nutzen, wurde am Huebelweg vor einigen Jahren die Realisierung einer Bebauung für Alterswohnen geprüft. Das Projekt wurde aus Kostengründen sistiert.

Die Hauptstrasse wurde im Jahr 2013 erneuert und gestalterisch aufgewertet.



Abbildung 1: Orthophoto mit Plangebiet, map.geo.admin.ch

- Plangebiet
- untere Ebene (Hauptstrasse)
- mittlere Ebene (Hübelweg)
- obere Ebene (Hungeigrabenstrasse)
- kommunales Schutzobjekt
- strassenraumbildende Fassade
- identitätsstiftender, dörflicher Strassenraum
- 1 m Höhenkurve

Abbildung 2: dörfliche Strukturen und Topographie, Metron

2.2 Nutzungsplanung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind im rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan der Kernzone K, der Wohn- und Arbeitszone WA und der Wohnzone W2 zugewiesen. Dem Bauzonen- und Kulturlandplan sind innerhalb des Plangebiets insbesondere entlang der Hauptstrasse geschützte Bauten zu entnehmen.

Zukünftig ist für den Aabach ein Gewässerraum auszuscheiden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets durch diesen nicht eingeschränkt wird.

Die Zonierung des Plangebiets wird in der laufenden Revision der Ortsplanung abgestimmt auf die Erkenntnisse dieser Masterplanung vorgenommen.

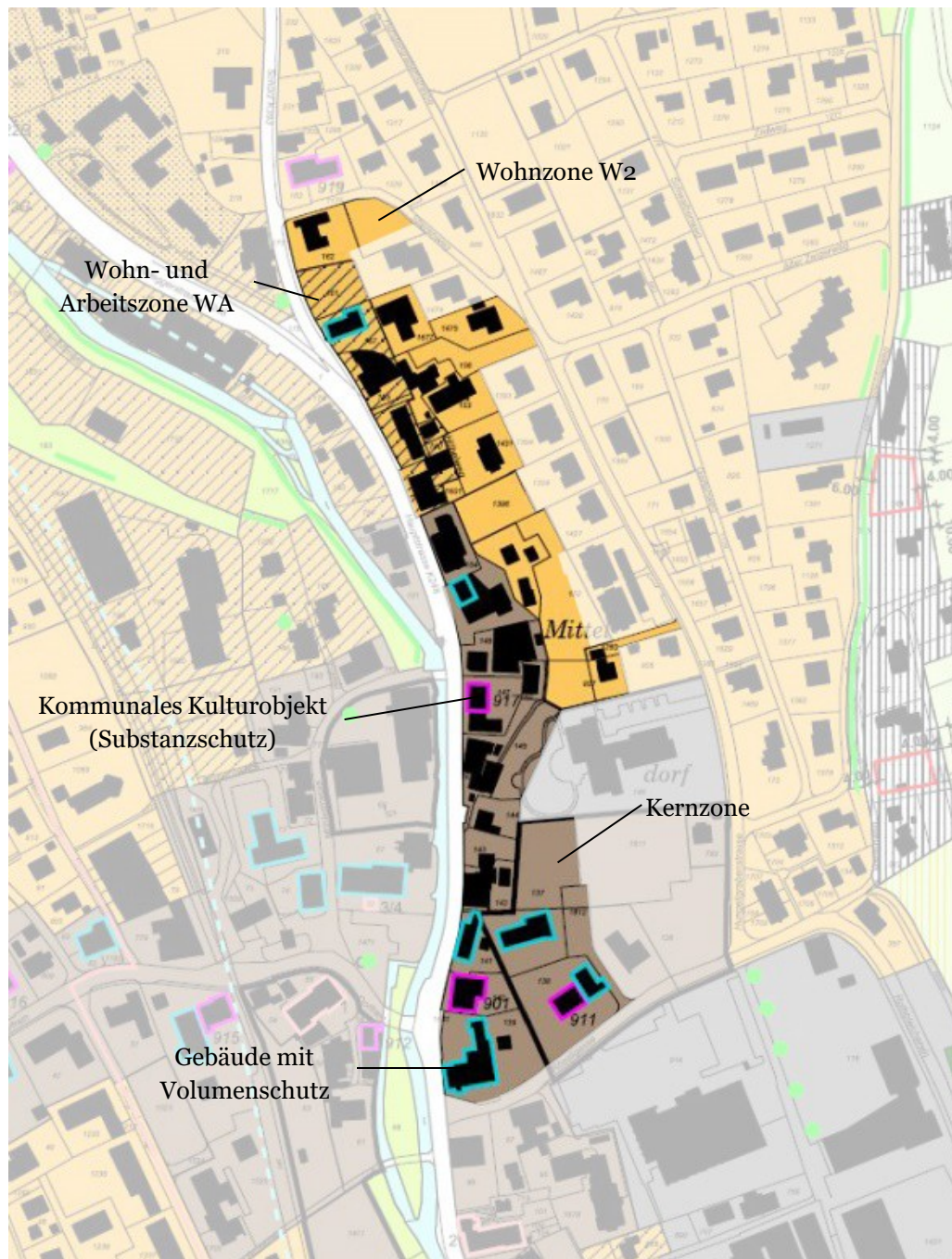


Abbildung 3: rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan (12.06.2013), Gemeinde Niederlenz

2.3 Sondernutzungsplanung

Die Bebaubarkeit innerhalb des Plangebiets ist unter anderem durch die Sondernutzungspläne «Baulinienplan K 393 Schürz» (genehmigt 14.01.1992 / Norden des Plangebiets) und den «Gestaltungsplan Rössligasse» (genehmigt 01.04.1998 / Süden des Plangebiets) geregelt. Die Sondernutzungspläne wurden im Rahmen der Masterplanung geprüft und konnten mit ihr abgestimmt werden. Sie werden weiterhin als zweckmässig beurteilt. Deren Inhalte werden in der Planung berücksichtigt und wo sinnvoll direkt übernommen.

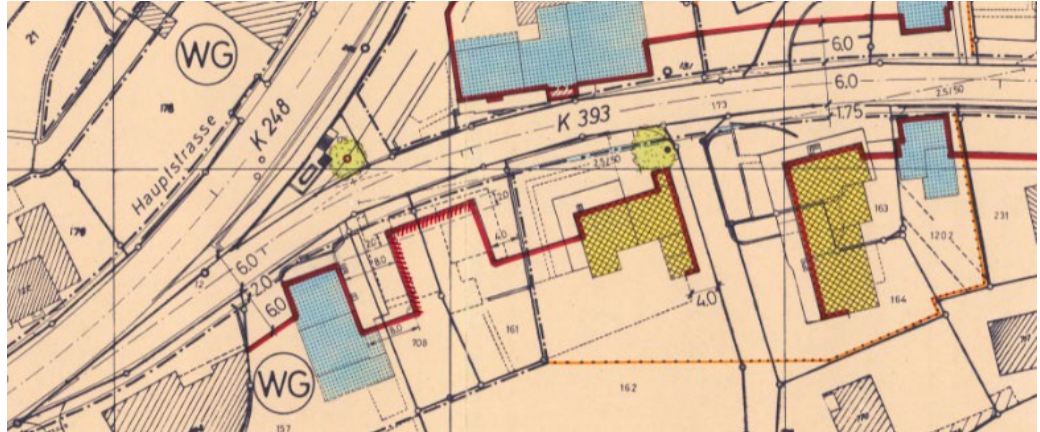


Abbildung 4: Auszug Baulinienplan K 393 - Schürz, Gemeinde Niederlenz

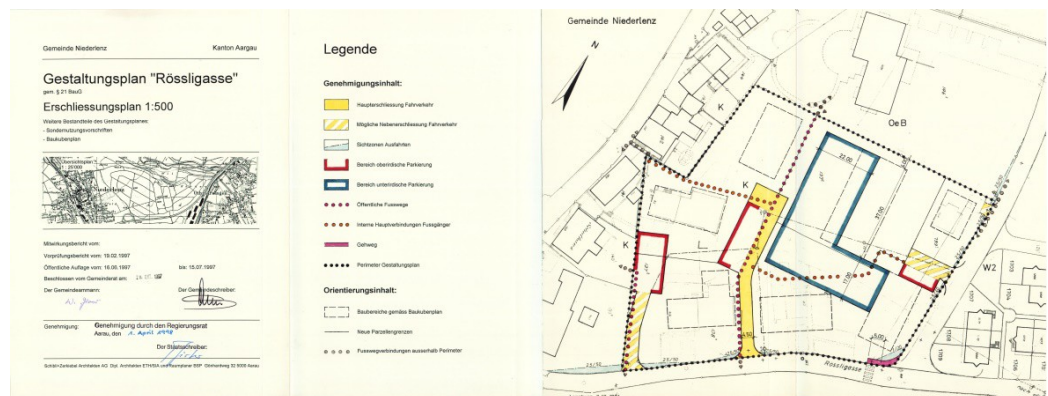


Abbildung 5: Gestaltungsplan Rössligasse - Erschliessungsplan, Gemeinde Niederlenz

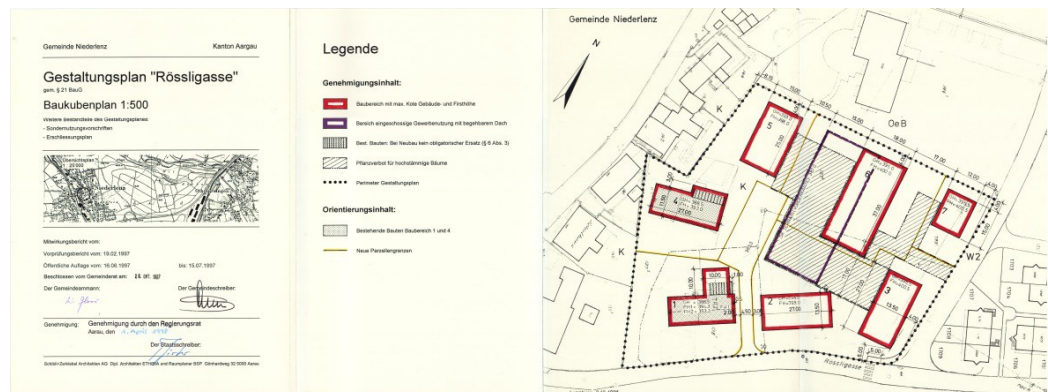


Abbildung 6: Gestaltungsplan Rössligasse - Baukubenplan, Gemeinde Niederlenz

2.4 Parzellenstruktur

Neben der Baustruktur ist auch die Parzellenstruktur innerhalb des Plangebiets sehr kleinteilig. Zwischen diversen Parteien bestehen Abhängigkeiten, welche oftmals durch Einträge im Grundbuch (Näherbaurecht, Wegrecht etc.) geregelt sind. Gemeinsame Entwicklungen sind von den Eigentümerschaften derzeit nicht vorgesehen. Eine besondere Herausforderung stellt deshalb die Erschliessung der zweiten Bautiefe ohne starke Einschränkung der Bebaubarkeit der Flächen in der ersten Bautiefe dar.



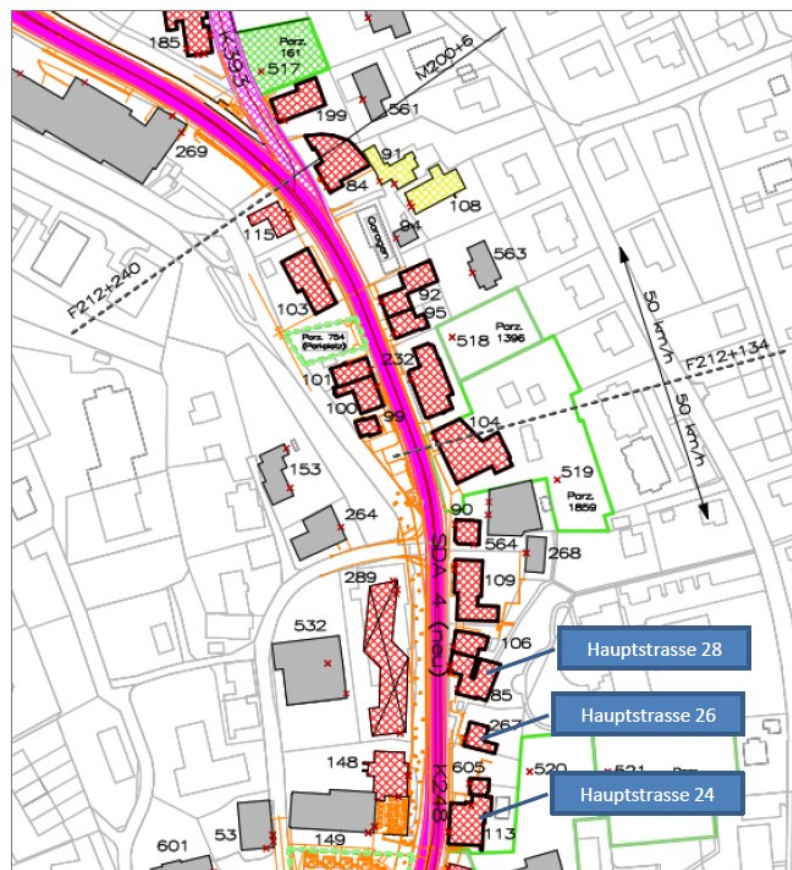
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet, Metron

2.5 Lärmbelastung

In den Bauten entlang der stark befahrenen Hauptstrasse ist aufgrund der Marktsituation auch zukünftig mehrheitlich von Wohnnutzungen auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen sind bei den Bestandsbauten entlang der Hauptstrasse auch nach der bereits erfolgten Strassenlärmsanierung deutlich überschritten (vgl. nachstehende Grafik). Um den typischen Charakter des Strassenbildes zu wahren, sind auch zukünftig strassenraumbezogene Bauten erforderlich. Damit die Anforderungen an die Wohnnutzung hinsichtlich des Lärms aber auch der Einsehbarkeit in den strassenraumbezogenen Bauten erfüllt werden können, sind spezielle städtebauliche oder architektonische Konzepte erforderlich. Mögliche Ansätze wurden im Planungsprozess evaluiert und auf städtebaulicher Ebene in die Entwürfe eingearbeitet.

Da am Erhalt des Strassenbildes ein überwiegendes Interesse besteht, ist eine Grundvoraussetzung für eine lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung bei Einzelprojekten gegeben (Art. 31 Abs. 2 LSV). Ausnahmebewilligung sind jedoch nur als letzte Option ins Auge zu fassen.

Lärmbelastungen Ortszentrum Niederlenz



Liegenschaft	Lärmbelastung „heute“		Lärmbelastung „heute in 20 Jahren“ (mit Sanierungsbeleg auf der Kantonsstrasse)	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
Hauptstrasse 24	70	62	68	60
Hauptstrasse 26	67	59	65	58
Hauptstrasse 28	71	63	68	61

Der Immissionsgrenzwert liegt bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht, d.h. es liegen deutliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vor!

Abbildung 8: Lärmbelastung Ortszentrum Niederlenz (nach der vom Bundesgesetz vorgegebenen Strassenlärmsanierung), Ingenieurbüro Mike Thoms GmbH

3 Masterplan

Der Masterplan besteht aus den drei Teilplänen «mögliche bauliche Entwicklung», «optimierte Bebauung» und «Erschliessung» sowie diesem erläuternden Bericht. Im Plan «mögliche bauliche Entwicklung» - mit rein illustrativem Charakter - ist eine denkbare bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets veranschaulicht. In den beiden thematisch gegliederten Plänen «optimierte Bebauung» und «Erschliessung» sind auf Basis der heutigen Kenntnisse Grundsätze für die räumliche Entwicklung abgebildet. Bei veränderten Gegebenheiten (z.B. veränderte Eigentumsverhältnisse oder neue Entwicklungsabsichten) sind andere Lösungen zu prüfen.

3.1 Plan «mögliche bauliche Entwicklung»

Geschützte Bauten und Bauten, deren längerfristiger Erhalt von den Eigentümerschaften vorgesehen ist, wurden für die Planung als gesetzt erachtet. Auf unbebauten Flächen und auf Grundstücken, auf welchen kurz- oder mittelfristig Entwicklungen denkbar sind, wurde eine mögliche neue Bebauung aufgezeigt. Bei der Erarbeitung wurden die Eigentumsverhältnisse, nicht aber die Parzellengrenzen innerhalb einer Eigentumseinheit¹ berücksichtigt. Es wurde darauf geachtet, dass die Erschliessung der Bauten möglichst individuell erfolgen kann. (vgl. Plan Anhang 1)



Abbildung 9: mögliche bauliche Entwicklung, Metron

¹ Eigentumseinheit: zusammenhängende Fläche, welche einer einzelnen Eigentümerschaft gehört

3.2 Plan «optimierte Bebauung»

Im Plan «optimierte Bebauung» (vgl. Plan Anhang 2) sind durch die Definition von Baufeldern die Grundsätze für die Bebaubarkeit des Plangebiets abgebildet.

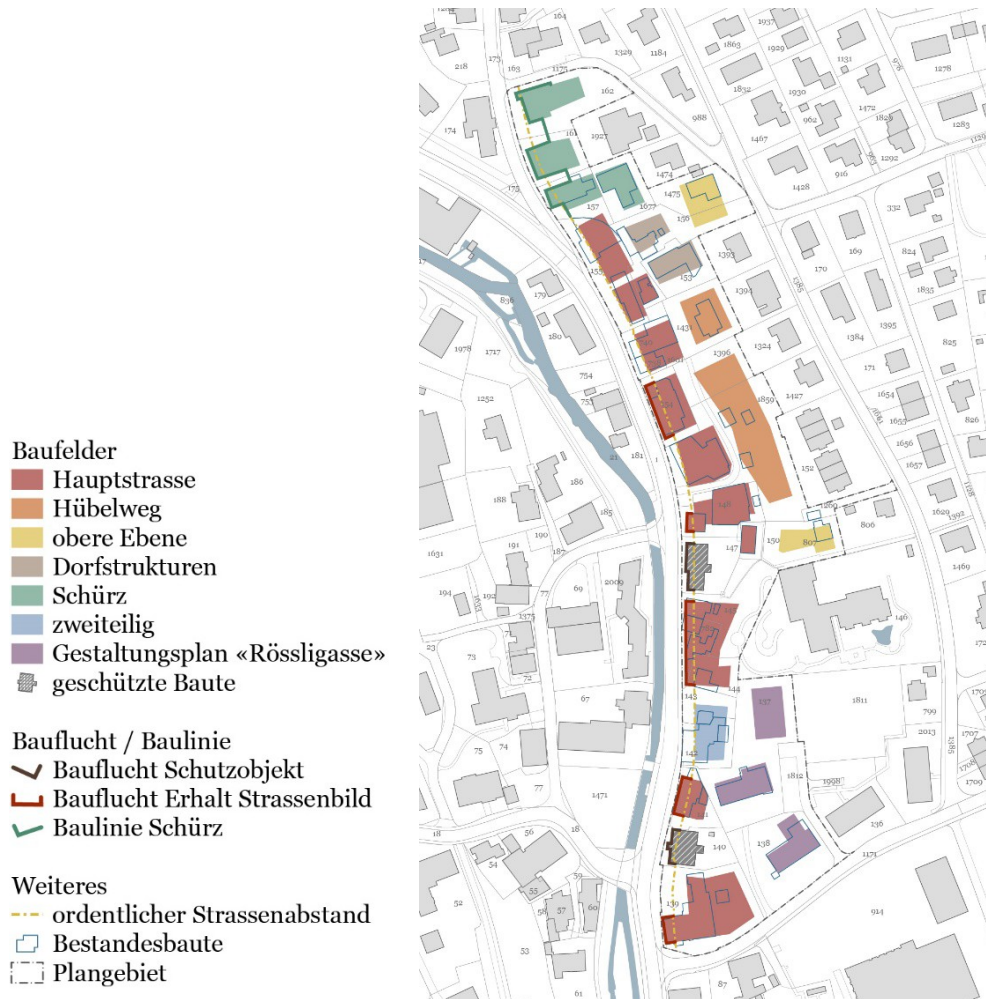
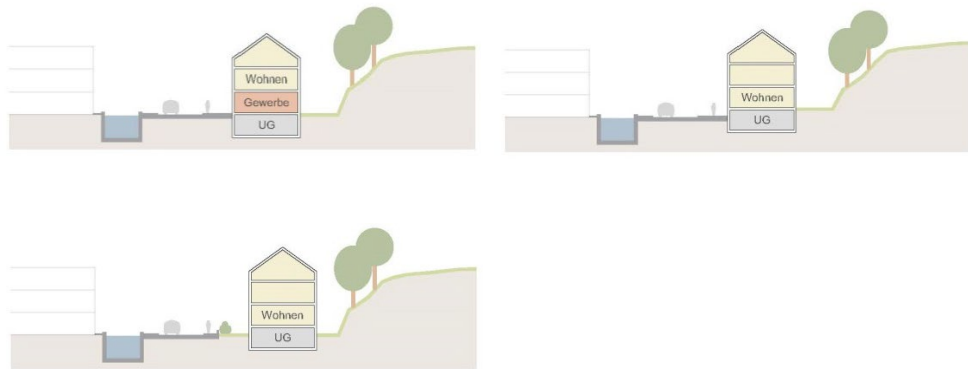


Abbildung 10: Masterplan Teilplan Bebauung, Metron

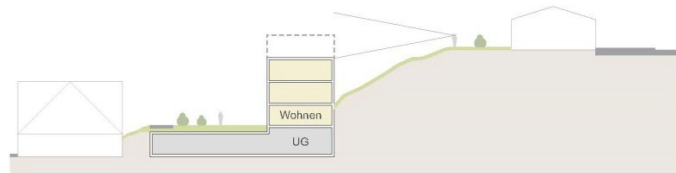
Baufelder

Die Baufelder wurden so definiert, dass die bestehenden Bauten - sofern dem keine übergeordneten Interessen entgegenstehen - innerhalb eines Baufeldes liegen und gegenüber den Parzellengrenzen, wenn sinnvoll Abstände eingehalten werden, welche einer zukünftigen Regelbauweise entsprechen könnten. Die Baufelder sind acht verschiedenen Kategorien mit jeweils unterschiedlichen, ortsspezifischen Entwicklungsprinzipien zugeteilt. Die möglichen Bautypologien je Kategorie sind teilweise durch exemplarische Schnitte veranschaulicht. Punktuell, wo es aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll ist, liegen Flächen der Baufelder im Unterabstand zu Strasse. Die Unterschreitungen sind auf Seite 20 begründet.

Planinhalte	Entwicklungsprinzip	Erläuterungen / Hinweise
■ Hauptstrasse	Wohnen (Hochparterre, Vorbereich) und Gewerbe (ebenerdig); max. 3. Vollgeschosse; Gebäudegestaltung in Abstimmung zur Nutzung; Adressierung gegenüber Hauptstrasse; Steildächer	Mit einer Mischnutzung soll die Funktion des Ortskerns gestärkt werden. Durch unterschiedliche Bautypologien wird man den Ansprüchen der verschiedenen Nutzungen gerecht. Die unterschiedlichen Gebäudestellungen führen zu einem differenzierten und qualitativ hochwertigen Strassenraum (Vorgarten, Bauten direkt an Strasse etc.). Zum Erhalt des Strassenbildes sind Bauten mit Steildächern vorgesehen.



■ Hübelweg	Wohnen; flächenintensive Bebauung; Höhenlage Dach, ohne wesentliche Beeinträchtigung Aussichtslage von östlich angrenzendem Plateau; tendenziell Flachdachbauten	Aufgrund der rückwärtigen Lage ist ausschliesslich Wohnen vorgesehen. Durch eine flächige Bebauung mit moderater Gebäudehöhe und Flachdach kann die Aussichtslage von den Bauten östlich der Baufelder bestmöglich gewahrt und gleichwohl eine bauliche Verdichtung erreicht werden. Ein langer, niedriger Baukörper mit Flachdach ist von den wichtigen öffentlichen Räumen kaum sichtbar und daher ortsbaulich unproblematisch.
------------	---	---



Planinhalte	Entwicklungsprinzip	Erläuterungen / Hinweise
obere Ebene	Einfamilien- und Reihen-einfamilienhäuser; max. 2.5 Vollgeschosse; freie Dachform	Der stark begrünte Strassenraum und die kleinmassstäbliche Bebauung sollen erhalten bleiben.
Dorfstruktur	Wohnen und Gewerbe; bauliche Entwicklungen in Anlehnung an Bestand (Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Bebauung); Steildächer	Die erhöhte Lage erlaubt sowohl reine Wohnbauten als auch Gebäude mit einem Gewerbe- bzw. Nebenraum-Sockel. Geringe Grenz- und Gebäudeabstände sind erforderlich, um den heutigen Charakter wahren zu können.
Schürz	Einfamilien- und kleine Zweifamilienhäuser; max. 2 Vollgeschosse; Steildächer	Die sensible Umgebung - insbesondere auch das geschützte Dorfmuseum - erfordert eine kleinmassstäbliche Bebauung mit moderater Dichte und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.
zweiteilig	Wohnen; Gebäude auf zwei Niveaus mit gesamthaft 3.5 «Vollgeschossen»; Adressierung gegenüber Hauptstrasse; tendenziell Flachdachbauten	Um trotz des grossen Höhenunterschieds eine der Lage angemessene bauliche Dichte zu erzielen, ist eine Bebauung auf zwei Höhenlagen denkbar. Durch einen Rückversatz des obersten Geschosses, wirkt der Bau ab der Hauptstrasse nicht überhöht und das Flachdach ist im Strassenraum wenig präsent.
Gestaltungsplan «Rössligasse»	Bestimmungen gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan «Rössligasse»	Die Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan stimmen mit den heutigen Entwicklungsabsichten überein. Der Plan soll somit Gültigkeit behalten.



<i>Planinhalte</i>	<i>Entwicklungsprinzip</i>	<i>Erläuterungen / Hinweise</i>
geschützte Baute	Erhalt der geschützten Bauten	Die Baufelder sind kongruent mit den Bestandesbauten. Allfällige Entwicklungen an den ortsbildprägenden Bauten und in deren unmittelbarem Umfeld sind nicht ausgeschlossen, haben jedoch vorsichtig zu erfolgen. Es gelten die allgemeinen Gesetzesbestimmungen zum Umgang mit den Objekten.
Bauflucht Schutzobjekt	Erhalt der heutigen Bau- substanz im Unterab- stand zur Strasse	Die Bauflucht bildet die Fassade des Baus mit Substanzschutz ab. Der geschützte Bau und dessen raumbildende Wirkung sind für das Ortsbild von grosser Bedeu- tung und daher zwingend zu erhalten.
Bauflucht Erhalt Strassenbild	Erhalt bestehender oder neuer Bauflucht im Un- terabstand zur Haupt- strasse zur Differen- zierung des Strassenraumes möglich; gute ortsbauliche Einpas- sung und Projektqualität bei Neubauten als Vo- raussetzung	Die Strassenraumqualität entlang der Hauptstrasse ist heute durch die Ab- wechslung von Raumsequenzen mit Auf- weitungen und Engstellen geprägt. Um die Qualität zu erhalten sind neben den geschützten Bauten punktuell weitere Bauten im Unterabstand zur Strasse er- forderlich. Die Orte mit Unterschreitun- gen sind ortsbaulich hergeleitet und die Auswirkungen aus verkehrlicher Sicht vertretbar. Da die Bebaubarkeit der be- troffenen Parzellen massgeblich verbes- sert wird, ist davon auszugehen, dass die Flächen im Unterabstand im Rahmen von zukünftigen Entwicklungen genutzt wer- den.
Baulinie Schürz	Entwicklung entlang der Bestimmungen aus dem rechtsgültigem Überbau- ungsplan «K 393 - Schürz»	Die bestehende dörfliche Bebauung ent- lang der Schürz weist Qualitäten auf. Um diese auch bei Neubauprojekten erhalten zu können, wurde im Rahmen einer Son- dernutzungsplanung eine eigentümerge- bindliche Baulinie festgelegt. Die Baulinie macht weiterhin Sinn und wird über- nommen.
ordentlicher Strassen- abstand	Einhaltung ordentlicher Strassenabstand von 6.0 m, sofern punktuelle Unterschreitung nicht ortsbaulich begründbar	Der Strassenraum der Hauptstrasse ist heute für eine Hauptverkehrsstrasse mit einem DTV von rund 10'000 Fahrzeugen eher knapp dimensioniert. Die Verbreite- rungsmöglichkeiten des Strassenraumes sind durch den Gewässerraum des Aab- achs gegen Westen stark eingeschränkt. Die Ausbaumöglichkeiten sollen nicht noch zusätzlich durch diverse Bebau- ungsmöglichkeiten im Unterabstand zur Strasse eingeschränkt werden.

Herleitung Baubereiche im Unterabstand zur Strasse

Die Herleitung für Baubereiche im Unterabstand zur Strasse ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Bei der Definition der Baufelder standen die ortsbaulichen Aspekte an erster Stelle. Berücksichtigt wurden aber auch die Bebaubarkeit der Parzellen sowie verkehrlich wichtige Sichtfelder.

Einhaltung ordentlicher Strassenabstand

- 1 Aufweitung schaffen; Sichtbeziehungen am Knoten sicherstellen
- 2 Platzsituation / Nische mit Bezug zu Strassenraum durch Aufweitung schaffen; Eigentum Gemeinde (Realisierung Platz gut umsetzbar)
- 3 Aufweitung herbeiführen; Topografie als Chance nutzen
- 4 Aufweitung schaffen (altes Schulhaus freistellen); Nische Gartenrestaurant (Option)

Unterschreitung ordentlicher Strassenabstand

- a Auftakt durch Bau im Süden erhalten; Engstellen erhalten (durch rechtsgültige Baulinie gesichert)
- b Engstelle schaffen (heute durch Bestandesbau vorhanden); Bebaubarkeit Parzelle sicherstellen
- c Engstelle und klare Raumkante gegenüber Strasseneinmündung «Egge» erhalten; Erhalt südlicher Bau durch Schutzstatus gesichert
- d Parzellenübergreifende Entwicklung (Eigentum Gemeinde); Engstelle erhalten; Bebaubarkeit sicherstellen
- e Bebaubarkeit sicherstellen
- f Erhalt geschützter Bau
- g Wichtiger Auftakt zum Dorfkern aus Süden durch Bau erhalten

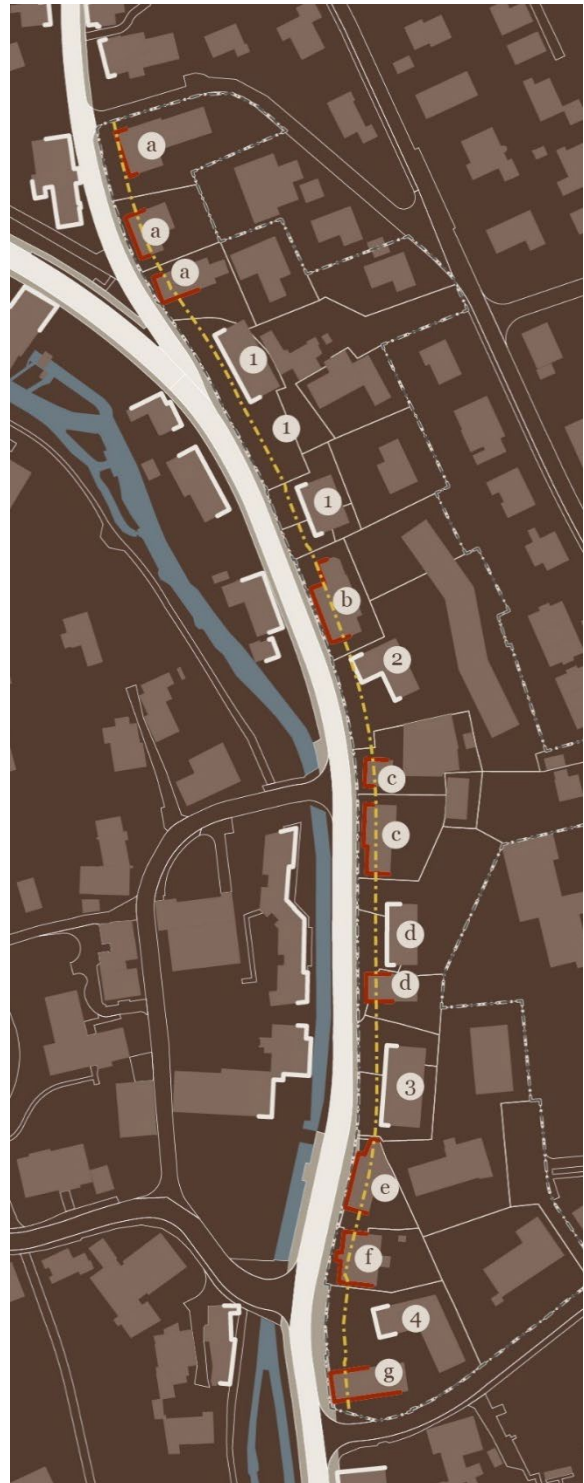


Abbildung 11: Herleitung Baubereiche im Unterabstand zur Hauptstrasse, Metron

3.3 Plan «Erschliessung»

Im Plan «Erschliessung» (vgl. Anhang 3) sind Entwicklungsprinzipien für die MIV-Haupterschliessung und die Parkierung sowie wichtige Wegebeziehungen für den Fussverkehr dargestellt.

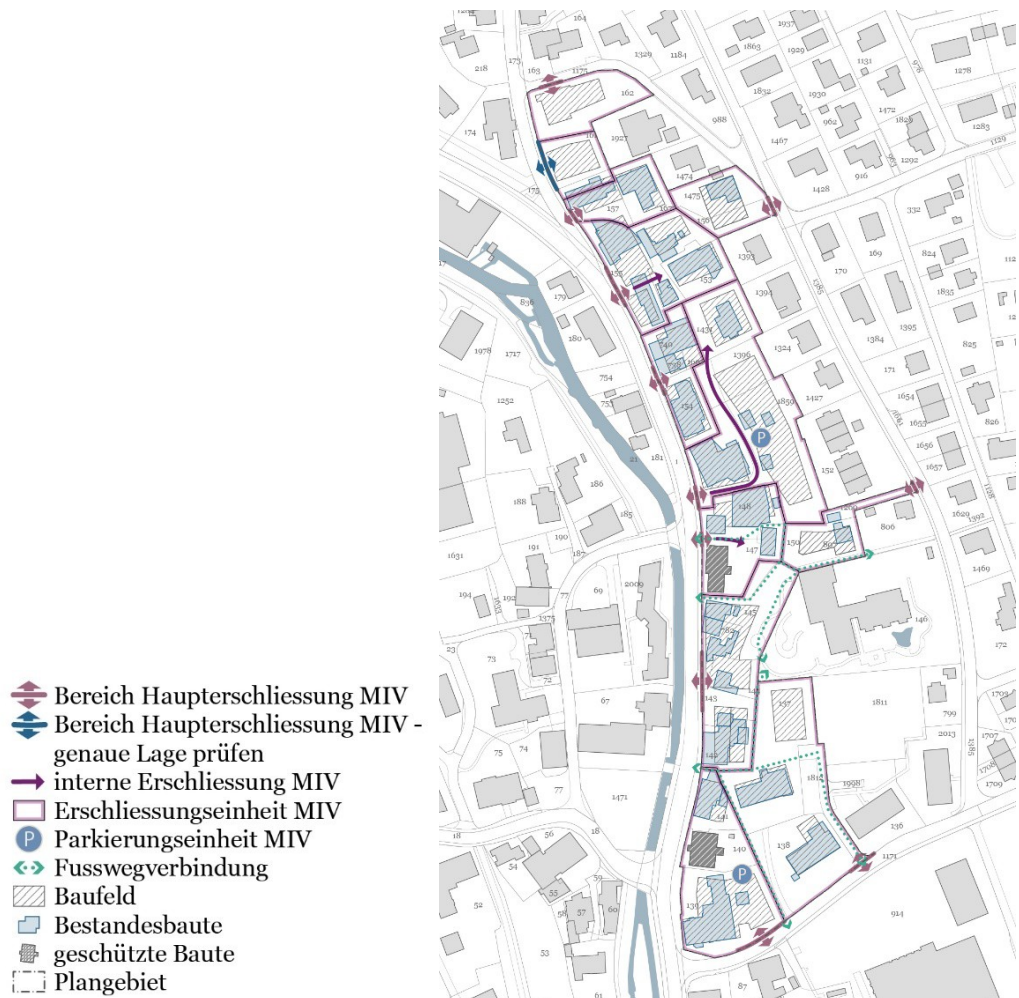


Abbildung 12: Masterplan Teilplan Erschliessung, Metron

Erschliessungseinheit mit Bereich Haupterschliessung MIV

Viele der bestehenden Parkfelder sind oberirdisch und unmittelbar entlang der Hauptstrasse als Senkrecht- oder Längsparkfelder angelegt. Der Anteil der durch den Parkverkehr befahrenen Seitenbereiche entlang der Hauptstrasse ist entsprechend hoch. Die Parkierungsmanöver können zu Behinderungen des Verkehrsflusses auf der stark befahrenen Hauptstrasse führen und stellen ein Sicherheitsrisiko dar. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Verkehrsfluss zu verbessern, ist der Anteil der Erschliessungsflächen im seitlichen Strassenraum zu reduzieren. Im Zusammenhang mit Neubauprojekten ist deshalb darauf zu achten, dass Parkfelder mit Ausnahme von Kurzzeitparkfeldern nicht direkt ab der Hauptstrasse erschlossen werden. Die Parkfelder sollen vorzugsweise konzentriert und in Gebäuden angeordnet werden.

Abgestimmt auf die heutigen Kenntnisse wurden Erschliessungseinheiten definiert. Eine Erschliessungseinheit bezeichnet eine klar umgrenzte Fläche bestehend aus einer oder mehreren Parzellen oder Teilflächen davon, die über eine einzige MIV-Haupterschliessung erschlossen wird. Die möglichen Lagen der MIV-Haupterschliessungen sind im Plan durch Erschliessungsbereiche visualisiert. Die Erschliessungseinheiten und -bereiche sind so festgelegt, dass möglichst keine neuen

Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Eigentumsparteien geschaffen werden. Haben in einer Erschliessungseinheit mehrere Eigentumsparteien Anstoss an die Hauptstrasse, ist die Haupteerschliessung idealerweise auf die Grenze zwischen zwei Eigentumsparteien zu legen. Für Eigentumseinheiten in der zweiten Bautiefe ohne direkten Anstoss an eine Strasse sind die zweckmässigen Erschliessungswege aufgezeigt. Damit keine neuen Abhängigkeiten geschaffen werden, soll die Erschliessung dieser Flächen grundsätzlich wie heute erfolgen. Alternative Lösungen sind möglich, sofern sie gleichwertig oder besser sind.

Erschliessung Parzellen Abzweiger Hauptstrasse/Schürz

Der Eigentümerschaft der Parzelle 161 wurde in einem Schreiben des Kantons vom 18. Juli 1996 die Erschliessung der Parzelle im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zugesichert. Seit der Zusicherung haben sich die Verhältnisse wesentlich verändert. Durch die zwischenzeitlich realisierte Lichtsignalanlage würde die Erschliessung direkt in den Rückstaubereich der Lichtsignalanlage münden. Die Zu- und Wegfahrt an der dann zumal zugesicherten Lage an der südlichen Parzellengrenze ist somit problematisch (Zuständigkeit Kanton). Zum Zeitpunkt einer Überbauung muss die genaue Lage und Anordnung somit neu geprüft werden. Eine Erschliessung über die Nachbarparzelle ist aus heutiger Sicht ebenfalls problematisch (Topografie und bestehendes Gebäude). Die Gemeinde unterstützt weiterhin eine Erschliessung direkt ab der Schürz, entsprechend der früheren Zusicherung, wobei die genaue Lage im Rahmen eines Projekts zu prüfen ist (siehe Plan Erschliessung, Signatur «genaue Lage prüfen»).

Parkierungseinheit MIV

Im Plangebiet besteht ein Mangel an Parkierungsmöglichkeiten. Heute wird das Problem unter anderem durch Dienstbarkeiten für Parkierungen auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Hauptstrasse angegangen. Aufgrund der Erschliessungs- und Bebauungsmöglichkeiten wird es auch langfristig nicht möglich sein den parzellenspezifischen Parkfelderbedarf auf jeder Parzelle separat abzudecken. Es sind somit parzellenübergreifende Parkierungslösungen anzustreben. Sammelgaragen sind auch im Interesse eines möglichst geringen Anteils an oberirdischen Verkehrsflächen im Plangebiet. Mit dem Symbol «Parkierungseinheit MIV» wird aufgezeigt, in welchen Erschliessungseinheiten eine konzentrierte Parkierung besonders sinnvoll und wirksam ist.

Südliches Symbol (Bereich altes Schulhaus)

Den Entwickelnden der Parzelle 139 soll nahegelegt werden, Parkfelder für die Nutzungen auf der Parzelle 141 zu erstellen, welche durch die Eigentümerschaft der Parzelle 141 zu bezahlen wären. Bei diesem Vorgehen müssten die erforderlichen Wegrechte gesichert werden.

Nördliches Symbol (Hübelweg)

Der Zufahrtsweg ab der «Hauptstrasse» soll möglichst kurz sein. Bei der Konzeption der Ein- und Ausfahrt und der Sammelgarage soll man sich den gewachsenen Gelände-verlauf zu Nutze machen.

Fusswegverbindung

Die eingetragenen Fusswegverbindungen entsprechen weitgehend dem Bestand. Die gute Durchwegung in Ost-West-Richtung ist zu erhalten und bei Bedarf gestalterisch aufzuwerten. Der Verlauf der Verbindungen kann im Rahmen von Arealüberbauungen verlegt werden. Sämtliche eingezeichnete Verbindungen sind auch im Räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde von 2018 eingetragen. Sie sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision eigentümerverbindlich gesichert werden.

4 Empfehlungen für die Nutzungsplanung

Die wesentlichen Aussagen aus dem Masterplan sollen in die Nutzungsplanung überführt werden und dadurch eigentümerverbindlichen Charakter erlangen. Die Herausforderung besteht darin Festlegungen vorzunehmen, welche die Zielerreichung sichern, den Anreiz für Entwicklungen durch zu starre Vorgaben aber nicht zu sehr einschränken. Es wird empfohlen bei der Revision der Nutzungsplanung folgende Massnahmen umzusetzen:

1. Zonierung als Kernzone

Das Plangebiet soll weitgehend der Kernzone zugewiesen werden (mit Ausnahme der Teilparzelle an der Hangeligrabenstrasse).

2. Kernzonen-Ergänzungsplan

Die Baubereiche im Unterabstand zur Hauptstrasse, die differenzierte Strassenlinie und die Freiraumvorgaben werden mit Vorteil verbindlich in einem Kernzonen-Ergänzungsplan und entsprechenden Spezialvorschriften geregelt.

Alternativ müsste der Masterplan bei Bauvorhaben für die Begründung von einzelnen Ausnahmegewilligungen beigezogen werden. Dies schafft jedoch keine Rechtssicherheit.

3. Masterplan als Beurteilungsgrundlage für Bauprojekte

In Ergänzung zu den verbindlichen Regelungen in der Nutzungsplanung (Kernzone mit Ergänzungsplan) soll der Masterplan für die Beurteilung von Bauprojekten beigezogen werden. Dies betrifft insbesondere die Wahl der Gebäudestellung, der Freiraumanordnung und der parzellenübergreifenden Erschliessung. Der Masterplan hat orientierenden Charakter. Es kann von ihm abgewichen werden bei gleichwertigen oder besseren Lösungen.

4. gemeinsame Erschliessung

Der Grundsatz, dass wenn möglich gemeinsame oder koordinierte Erschliessungslösungen realisiert werden, ist in der Nutzungsplanung verbindlich zu verankern.

5. zweckmässige Anwendung von Gestaltungsplänen

Zur Gewährleistung einer besonders guten ortsbaulichen Einpassung und einer zweckmässigen Erschliessung kann mit Gestaltungsplänen von den Regelvorschriften abgewichen und parzellenübergreifende Lösungen verbindlich geplant werden. Gestaltungspläne empfehlen sich somit insbesondere für grössere und parzellenübergreifende Entwicklungen. Es wird empfohlen den Einsatz von Gestaltungsplänen zur Entwicklung der Areale «Huebelweg» (Parzellen 148, 1369 und 1859) und «Christen» (Parzellen 144, 145 und 782) zu prüfen. Grundsätzlich steht das Instrument Gestaltungsplan allen Grundeigentümern zur Verfügung.

6. Tempo 30 auf Kernzonenabschnitt Hauptstrasse und Schürz

Auf den beiden Kantonsstrassenabschnitten im Masterplanperimeter, der Hauptstrasse und der Schürz soll zusammen mit dem Kanton die Einführung von Tempo 30 geprüft werden. Diese Abschnitte rechtfertigen durch ihre Zentrumsfunktion und die Bedürfnisse der Abstimmung Siedlung und Verkehr (Sicherheit, Lärmschutz und Aufenthaltsgüte) die ernsthafte Prüfung dieser Option durch den Kanton.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Orthophoto mit Plangebiet, map.geo.admin.ch	9
Abbildung 2: dörfliche Strukturen und Topographie, Metron	9
Abbildung 3: rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan (12.06.2013), Gemeinde Niederlenz	10
Abbildung 4: Auszug Baulinienplan K 393 - Schürz, Gemeinde Niederlenz	11
Abbildung 5: Gestaltungsplan Rössligasse - Erschliessungsplan, Gemeinde Niederlenz	11
Abbildung 6: Gestaltungsplan Rössligasse - Baukubenplan, Gemeinde Niederlenz	11
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet, Metron	12
Abbildung 8: Lärmbelastung Ortszentrum Niederlenz (nach der vom Bundesgesetz vorgegebenen Strassenlärmsanierung), Ingenierbüro Mike Thoms GmbH	13
Abbildung 9: mögliche bauliche Entwicklung, Metron	15
Abbildung 10: Masterplan Teilplan Bebauung, Metron	16
Abbildung 11: Herleitung Baubereiche im Unterabstand zur Hauptstrasse, Metron	20
Abbildung 12: Masterplan Teilplan Erschliessung, Metron	21

Anhang

Anhang 1: Plan «mögliche bauliche Entwicklung»

- Annahme Neubau
- Annahme Bestandesbau
- geschützte Baute
- Gebäudehauptzugang
- Tiefgaragenabgrenzung
- Platzsituation
- öffentliche Erschliessungsfläche
- private Erschliessungsfläche
- Parkierung
- private Grünfläche
- Parzellengrenze
- Abgrenzung Verkehrsfläche
- Baum
- 1 m Höhenkurve
- Plangebiet



Anhang 2: Plan «optimierte Bebauung»

Baufelder

Hauptstrasse

Wohnen (Hochparterre, Vorbereich) und Gewerbe (ebenerdig); max. 3. Vollgeschoss; Gebäudegestaltung in Abstimmung zur Nutzung; Adressierung gegenüber Hauptstrasse; Steildächer

Hübelweg

Wohnen; flächenintensive Bebauung; Höhenlage Dach, ohne wesentliche Beeinträchtigung Aussichtslage von östlich angrenzendem Plateau; tendenziell Flachdachbauten

obere Ebene

Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser; max. 2.5 Vollgeschosse; freie Dachform

Dorfstrukturen

Wohnen und Gewerbe; bauliche Entwicklungen in Anlehnung an Bestand (Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Bebauung); Steildächer

Schürz

Wohnen; Gebäude auf zwei Niveaus mit gesamthaft 3.5 «Vollgeschossen»; Adressierung gegenüber Hauptstrasse; tendenziell Flachdachbauten

zweiteilig

Wohnen; Gebäude auf zwei Niveaus mit gesamthaft 3.5 «Vollgeschossen»; Adressierung gegenüber Hauptstrasse; tendenziell Flachdachbauten

Gestaltungsplan «Rössligasse»

Bestimmungen gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan «Rössligasse»

geschützte Baute

Erhalt der geschützten Bauten

Bauflucht / Baulinie

Bauflucht Schutzobjekt

Erhalt der heutigen Bausubstanz im Unterabstand zur Strasse

Bauflucht Erhalt Strassenbild

Erhalt bestehender oder neuer Bauflucht im Unterabstand zur Hauptstrasse zur Differenzierung des Strassenraumes möglich; gute ortsbauliche Einpassung und Projektqualität bei Neubauten als Voraussetzung

Baulinie Schürz

Entwicklung entlang der Bestimmungen aus dem rechtsgültigem Überbauungsplan «K 393 - Schürz»

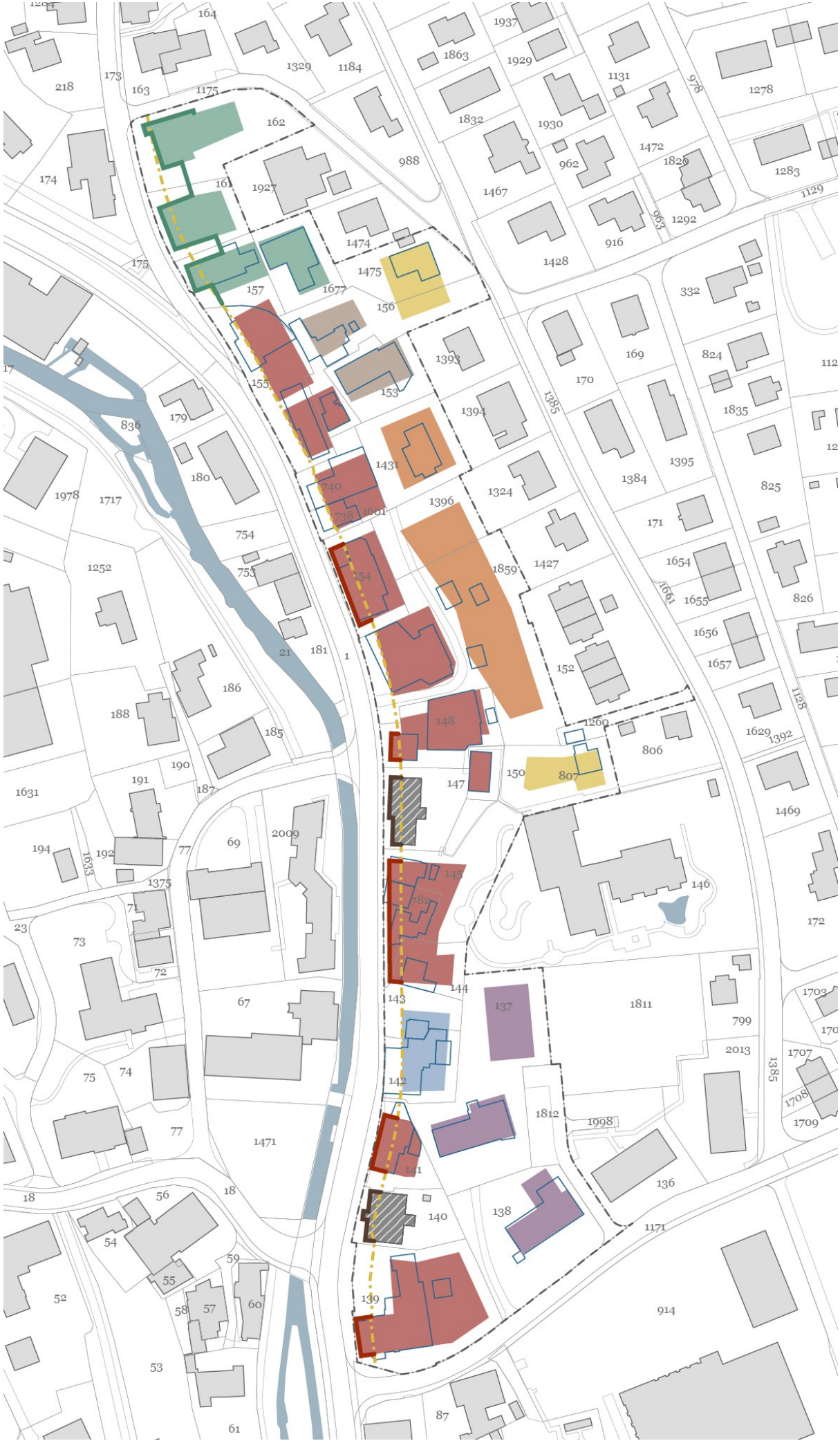
Weiteres

ordentlicher Strassenabstand

Einhaltung ordentlicher Strassenabstand von 6.0 m, sofern punktuelle Unterschreitung nicht ortsbaulich begründbar

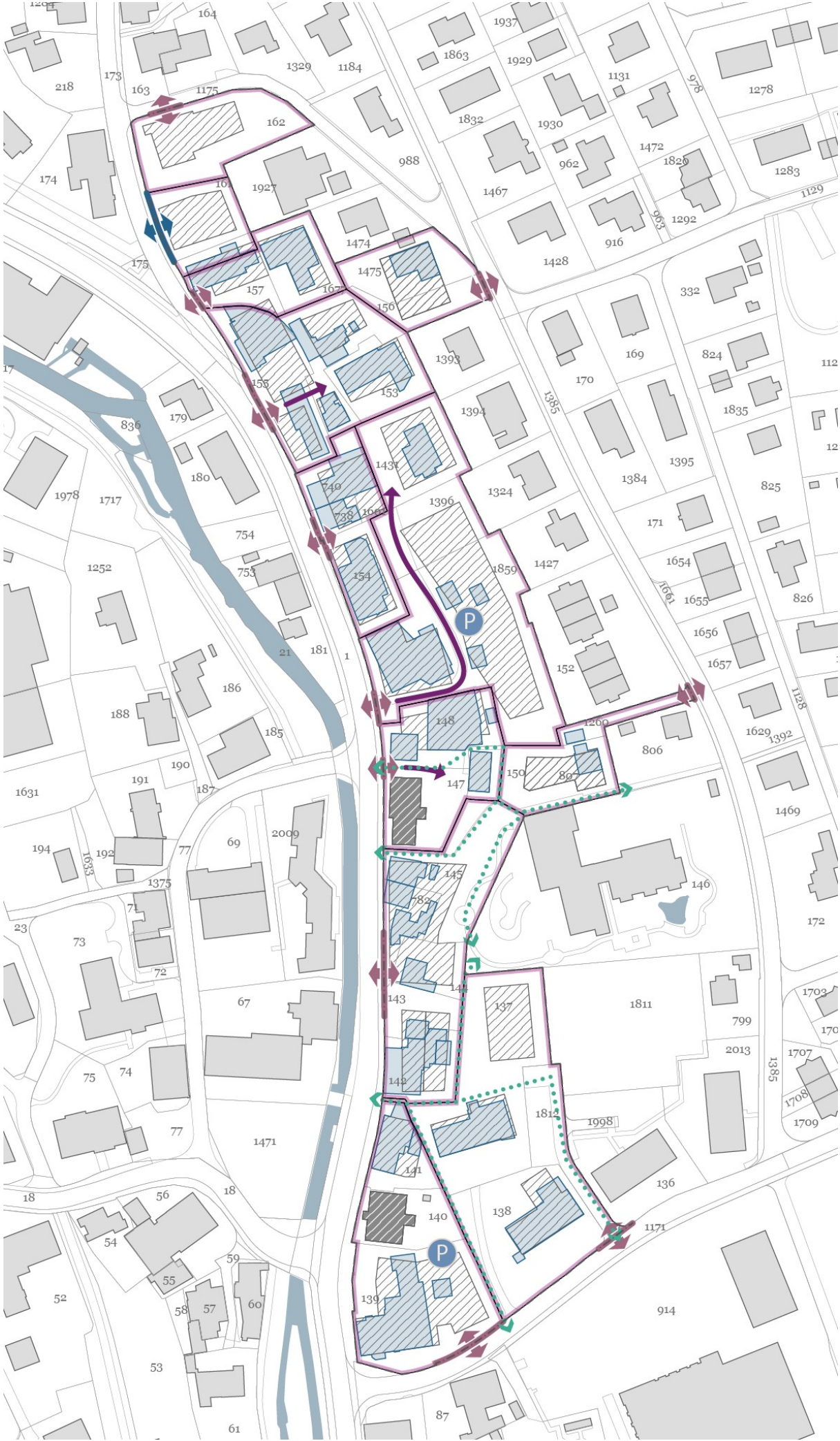
Bestandesbaute

Plangebiet



Anhang 3: Plan «Erschliessung»

- Bereich Haupterschliessung MIV
- Bereich Haupterschliessung MIV - genaue Lage prüfen
- interne Erschliessung MIV
- Erschliessungseinheit MIV
- Parkierungseinheit MIV
- Fusswegverbindung
- Baufeld
- Bestandesbaute
- geschützte Baute
- Plangebiet



Anhang 4: Studium Erschliessung

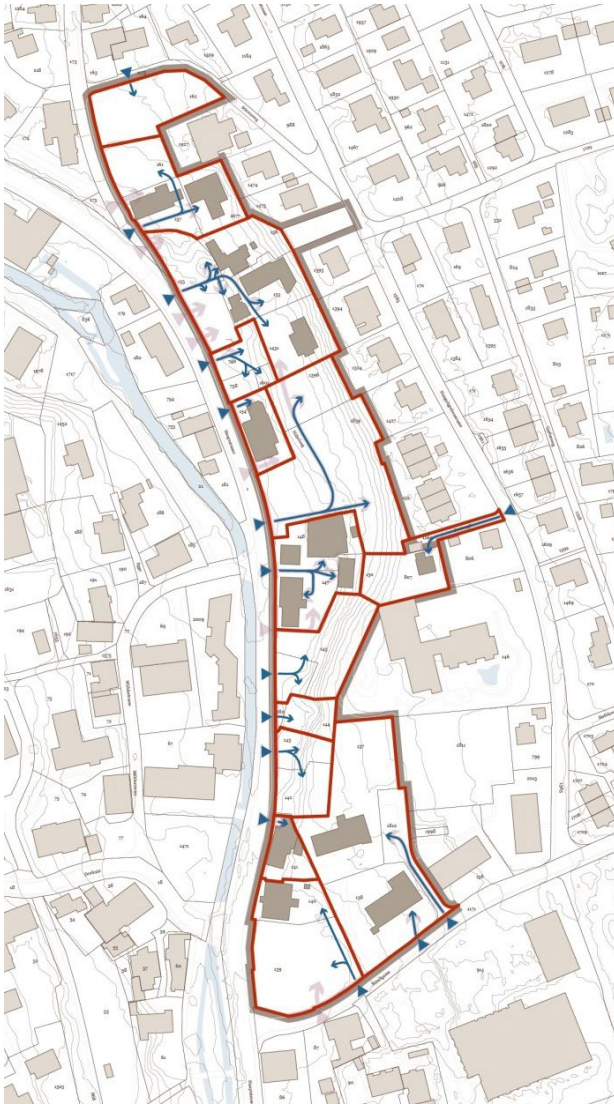
An der Eigentümerversammlung vom 3. Dezember 2019 wurden drei unterschiedliche Erschliessungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Durch die Diskussion sollte das Reduktionspotenzial der heute 13 Zufahrten ab der Hauptstrasse / Schürz evaluiert werden. Das Reduktionspotenzial erwies sich aufgrund von Abhängigkeiten in der Etappierung und fehlenden gemeinsamen Entwicklungsabsichten als gering.

In diesem Anhang wird die Auslegeordnung der diskutierten Varianten dokumentiert. Basierend auf den Erkenntnissen der Eigentümerversammlung wurde eine Variante mit der grösstmöglich noch plausiblen Reduktion der Anzahl Zufahrten ausgearbeitet. Diese ist im Plan «Erschliessung» (vgl. Anhang 3) abgebildet.

Erschliessung Bestand

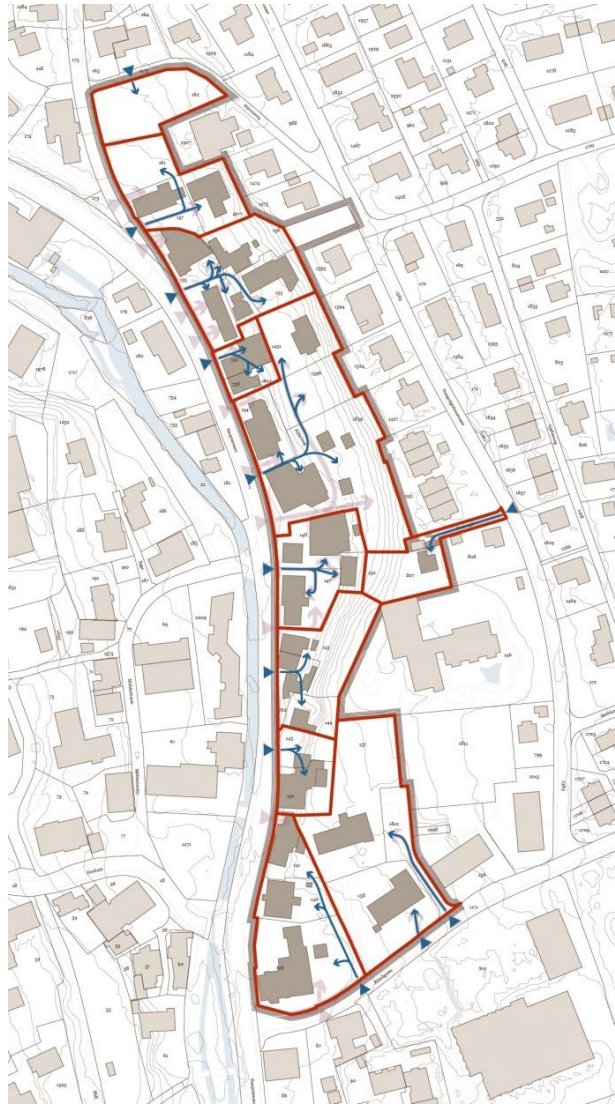


- ▬ Perimeter Planungszone
- ▲ bestehende Zufahrt ab Strasse für interne Erschliessung
- bestehender Erschliessungsbereich
- bestehende interne, rechtlich gesicherte Erschliessung
- - - bestehende interne Erschliessung (rechtliche Verbindlichkeit unbekannt)
- ... bestehende interne, rechtlich nicht gesicherte Erschliessung
- rechtlich gesicherte, nicht ausgeführte interne Erschliessung

Variante individualisiert

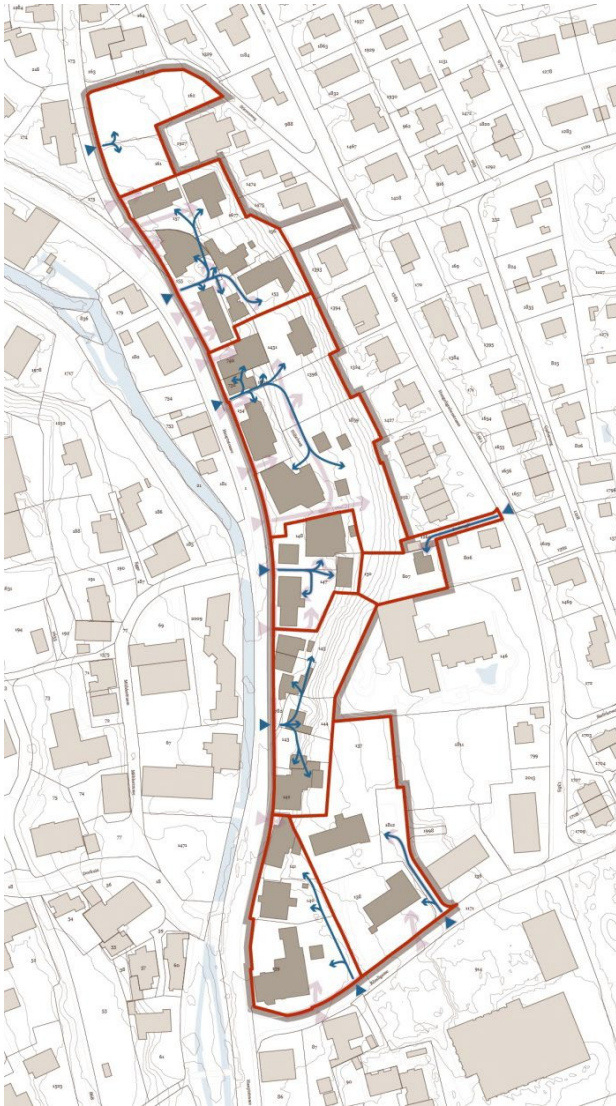
- Perimeter Planungszone
- Erschliessungseinheit
- bestehende Erschliessungselemente
- ▲ angedachte Zufahrt ab Strasse für interne Erschliessung
- ➔ angedachte interne Erschliessung

In Variante «individualisiert» orientierte man sich weitgehend am Bestand und den vorhandenen Dienstbarkeiten. Mit einer Ausnahme (Parz. Nr. 140) ist jede Eigentums-einheit mit Anstoss an die Hauptstrasse direkt ab dieser erschlossen. Die Parzelle Nr. 1431 ist von Norden (gemäss Dienstbarkeit) und nicht wie heute von Süden (keine Rechtsgrundlage) erschlossen. Die Anzahl der Zufahrten ab der Hauptstrasse / Schürz wird um drei reduziert.

Variante optimiert I

- Perimeter Planungszone
- Erschliessungseinheit
- bestehende Erschliessungselemente
- ▲ angedachte Zufahrt ab Strasse für interne Erschliessung
- ➡ angedachte interne Erschliessung

In Variante «optimiert I» wird die Anzahl Zufahrten ab der Hauptstrasse / Schürz gegenüber dem Bestand um 6 auf 7 reduziert. Die Umsetzbarkeit der Variante steht in Abhängigkeit zur Etappierung.

Variante optimiert II

- Perimeter Planungszone
- Erschliessungseinheit
- bestehende Erschliessungselemente
- ▲ angedachte Zufahrt ab Strasse für interne Erschliessung
- ↔ angedachte interne Erschliessung

Für die Variante «optimiert II» wurden idealisierte Annahmen bezüglich der Etappierung und der Zusammenarbeit der unterschiedlichen Grundeigentümerschaften getroffen. Ab der Hauptstrasse / Schürz verblieben 5 Zufahrten gegenüber dem Bestand von 13.

Anhang 5: Studium Bebauungsmöglichkeiten

In der Entwurfsphase wurden diverse Baukonzepte geprüft. An der Eigentümerversammlung vom 3. Dezember 2019 wurden jene zwei Varianten vorgestellt, deren Umsetzung am realistischsten erschien (Varianten nachstehend abgebildet).

Basierend auf den Erkenntnissen der Eigentümerversammlung wurde der Plan «optimierte Bebauung» ausgearbeitet (vgl. Anhang 2).

Variante A



(Legende siehe folgende Seite)

Für die Umsetzung der Bebauung sind nur Zugeständnisse der Eigentumsparteien bezüglich Näher- und Grenzbaurechten sowie Wegrechten erforderlich. Die Realisierbarkeit steht nicht in Abhängigkeit zu einer spezifischen zeitlichen Entwicklungsabfolge.

Unter Berücksichtigung der bekannten Lärmproblematik sind auf der Parzelle Nr. 155 ohne Bauten über die Parzellengrenzen hinaus keine effizienten und attraktiven Gebäudegrundrisse realisierbar.

Variante B

- Perimeter Planungszone
- Neubau
- Neubau (Abweichung gegenüber Standardvariante)
- Hauptzugang
- Erschliessungskern
- Hauptwohnseite
- Fussweg
- möglicher Verlauf Fussweg
- geschützter Bestandesbau
- prägende Dachform Bestandesbau

Gegenüber der Variante A wird im Bereich der Parzelle Nr. 155 mit parzellenübergreifenden Lösungen gearbeitet. Dadurch kann die Bebaubarkeit im Vergleich zur Variante I optimiert werden. Zudem sind in der Variante zwei zusätzliche bauliche Verdichtungsoptionen von Flächen, welche ab der Hungeligrabenstrasse erschlossen sind, aufgezeigt.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00