

Revision Nutzungsplanung Siedlung

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



AGIS; Luftbild 2009

**Entwurf zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung
Vom Gemeinderat verabschiedet am 14./28. 11. 2011 mit Nachtrag vom 7. 5. 2012**

Auftraggeber Gemeinderat Wohlen
Ressortvorsteher: Walter Dubler, Gemeindeammann

Kontaktstelle Bauverwaltung
Kapellstrasse 1
5610 Wohlen

Auftragnehmer Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25
8004 Zürich

und

Bahnhofstrasse 50
5600 Lenzburg
Tel. 062 891 68 88
E-Mail: planung@martipartner.ch
www.martipartner.ch
Verantwortlich: Thomas Meier

INHALTSVERZEICHNIS

Bestandteile der Planungsvorlage	5
Hinweise auf übergeordnete Rechtsgrundlagen	6

Teil 1 Allgemeines

1. Planungsgegenstand	7
2. Bezug zur neuen Bauverordnung	7
3. Kommunale Grundlagen	8
4. Übersicht über die Planungsinstrumente	10
5. Kommunale Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung	11
6. Regionale und Kantonale Rahmenbedingungen; vorgesehene Ausrichtung der Zonenplanung	12
6.1 Regionalplanung Unteres Bünztal	12
6.2 Kantonale Entwicklungsstrategien	14
6.3 Agglomerationsprogramm Aargau Ost	14
6.4 Anpassung des kantonalen Richtplanes	16
7. Zentrale Sachthemen	18
7.1 Bauzonenkapazität	18
7.2 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr	19
7.3 Landwirtschaft; Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet	23
7.4 Wald	23
7.5 Industriepark Ferrowohlen / Koordination mit Villmergen	24
7.6 Verkehr und Erschliessung	25
7.7 Luftreinhaltung	26
7.8 Belastete Standorte und Altlasten	27
7.9 Mögliche längerfristige Einzonungen	28
8. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	30
8.1 Wohnen	30
8.2 Spezialzone Bahnhof Süd	31
8.3 Arbeitsplätze	32
8.4 Öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen	34
8.5 Regelung der Verkaufsnutzungen	38
8.6 Kommunale Schutzobjekte	40
8.7 Archäologische Hinterlassenschaften	40
8.8 Hochwasserschutz	40
8.9 Anpassung Kulturlandplan	42
8.10 Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	42
9. Bearbeitung	45

10. Planungsablauf 46

Teil 2 Änderungen Bauzonenplan

A Behandlung der Begehren von Privaten 49

B Behandlung der Vorschläge der Planungskommission 114

Bestandteile der Planungsvorlage

Beschlussinhalt

- Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan Mst. 1:2500
- Neuer Bauzonenplan mit Teilkarte Hochwasserschutz
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Behördenverbindlicher Inhalt

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Informationsinhalt

Bestandteile der laufenden Planung

- Kantonaler Vorprüfungsbericht
- Planungsbericht
- Bericht Ortsbildschutz / Schutzobjekte mit den Deckblättern der zum Schutz vorgeschlagenen Objekte
- Mitwirkungsbericht
- Konzeptplan Räumliche Entwicklung
- Konzeptplan Freiraumplanung Baugebiet
- Kapazitätsberechnung
 - Tabellen Einwohnerkapazität und Flächenstatistiken
 - Plan Flächenstatistik rechtskräftiger Bauzonenplan, Stand 2008
 - Plan Flächenstatistik geplante Umzonungen und Einzonungen

Die wichtigsten Grundlagen für die Planung

- Rechtskräftiger Bauzonenplan 1977 / 1978 mit nachgeführten Änderungen
- Rechtskräftiger Kulturlandplan 1992
- Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung 2006
- Leitsätze und Massnahmen zur Räumlichen Entwicklung, erstellt durch den Gemeinderat 2008
- Masterplan Ortszentrum, beschlossen vom Gemeinderat 2009

Hinweise auf übergeordnete Rechtsgrundlagen

(nicht abschliessend)

- | | |
|---|--|
| Bundesgesetze,
Verordnungen | <ul style="list-style-type: none">- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) |
| Kantonale Gesetze
und Verordnungen | <ul style="list-style-type: none">- Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2010 (SAR 713.100)- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. September 2011 (SAR 713.121)- Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 (SAR 495.200)- Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 (SAR 495.211) |
| Kantonaler
Richtplan | <ul style="list-style-type: none">- Richtplan des Kantons Aargau vom 17. Dezember 1996 inkl. Nachträge (in Revision)- Anpassung des Richtplans, Paket „Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung“ vom Juni 2010- Richtplan des Kantons Aargau, Entwurf Vernehmlassung/Mitwirkung, Stand September 2010 |
| Agglomerations-
programm Aargau
Ost | <ul style="list-style-type: none">- Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung, Aargau-Ost; Schlussbericht, vom Regierungsrat verabschiedet im Dezember 2007 <p>Die Kerngemeinde Wohlen sowie die Gemeinden Villmergen und Waltenschwil bilden statistisch eine Agglomeration, welche im obigen Schlussbericht dem Teilraum Lenzburg - Unteres Bünzthal zugeordnet ist.</p> |

Teil 1 Allgemeines

1. Planungsgegenstand

Planungsgegenstand ist die Revision der Nutzungsplanung Siedlung. Insbesondere zu prüfen ist, ob für die erwünschte Entwicklung von Wohlen Umzonungen und Einzonungen zweckmässig sind. Im Verfahren der Nutzungsplanung Siedlung sind auch die kommunalen Schutzobjekte zu bezeichnen und der Schutz vor Hochwasser zu regeln. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde bereits vollständig überarbeitet und 2006 beschlossen. Deshalb wird sie nur dort angepasst, wo sich neue Randbedingungen ergeben. Der Bauzonenplan und die BNO sind grundeigentumsverbindlich. Die grundeigentumsverbindlichen Produkte sind ein neuer Bauzonenplan mit Teilkarte Hochwasserschutz und die angepasste BNO. Sie sollen gemäss dem Raumplanungsgesetz auf einen Zeitraum von 15 Jahren ausgerichtet sein.

Zur Revision der Nutzungsplanung Siedlung gehört auch die Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes Wohlen. Der neue Kommunale Gesamtplan Verkehr ist behördenverbindlich.

2. Bezug zur neuen Bauverordnung (BauV)

Der Kanton Aargau hat mit Beschluss des Grossen Rats vom 15. September 2009 beschlossen, beim interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe mitzumachen. Die Umsetzung auf Verordnungsstufe ist mittlerweile erfolgt. Die Bauverordnung ist am 1. September 2011 in Kraft getreten.

Wirkung in Wohlen

- Die BNO bleibt bis auf folgenden Artikel unverändert gültig:
§ 34 Abs. 1, Ausnützungszuschlag für Energiesparhäuser und behindertengerechte Einliegerwohnungen wird aufgehoben.
Ab sofort gilt § 35 BauV (Nutzungsbonus für Minergie-Gebäude).
- Gemäss § 64 BauV passen die Gemeinden ihre Bau- und Nutzungsordnungen bis spätestens am 1. 9. 2021 an die neuen Baubegriffe und Messweisen an. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten die bisherigen Bestimmungen zur Messweise.

Auf die Anpassung der BNO an die neuen Baubegriffe und Messweisen wird in dieser Vorlage aus folgenden Gründen verzichtet:

- Die jetzige Revision der Nutzungsplanung Siedlung ist schon zu weit fortgeschritten.

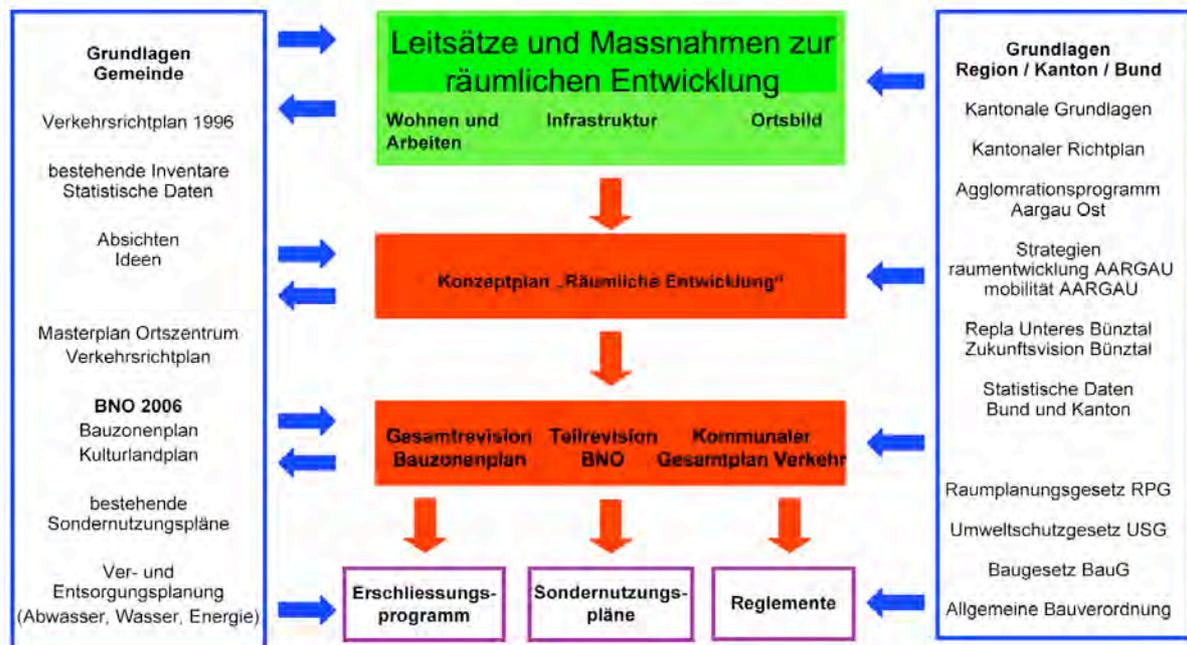
- Die Gesamtrevision der BNO ist erst 2006 in Rechtskraft getreten (Anpassung an das Baugesetz vom 19. 1. 1993).
- Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, da die BNO lediglich bezüglich der neuen Messweise zu überprüfen ist. Die Übergangsfrist ist mit zehn Jahren grosszügig bemessen.

3. Kommunale Grundlagen

Bauzonenplan	Die Gemeinde Wohlen verfügt über einen altrechtlichen Bauzonenplan, der in den Jahre 1977 und 1978 vom Einwohnerrat beschlossen und am 18. September 1979 vom Grossen Rat genehmigt wurde. Er wurde in der Folge mit zahlreichen Änderungen und Ergänzungen versehen.
Nutzungsplanung Kulturland	In den Jahren 1986 bis 1992 wurde die Nutzungsplanung im Kulturland durchgeführt. Die Nutzungsordnung Kulturland mit dem Kulturlandplan wurde am 7. Dezember 1992 vom Einwohnerrat beschlossen und am 7. März 1995 vom Grossen Rat genehmigt. In dieser Planung wurde die Bauzonengrenze verbindlich festgelegt.
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	Die Bau- und Nutzungsordnung ist nach einem intensiven Planungsprozess von 3 Jahren vom Einwohnerrat am 8. Mai 2006 beschlossen und vom Regierungsrat am 6. September 2006 genehmigt worden.
Überbauungsstand	Der Überbauungs- und Erschliessungsstand wird von der Bauverwaltung jährlich erhoben und dem Kanton übermittelt. Die kantonale Abteilung Raumentwicklung erstellt auf dieser Basis jährlich eine „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ von allen Gemeinden, in der die überbauten und unüberbauten Flächen ersichtlich sind.
Schutzobjekte - Inventare	Die Kommission Ortsbildschutz Wohlen hat in jahrelanger Arbeit eine umfassende Inventarisierung vorgenommen und im Jahr 1997 abgeschlossen (Gebäude, Einzelobjekte, Naturobjekte und Gärten). Die kantonale Denkmalpflege hat 1995 ebenfalls ein Inventar der schutzwürdigen Bauten erstellt.
- Integration der Unterschutzstellung in das laufende Ortsplanungsverfahren	Gemäss Baugesetz und § 63 Abs. 2 BNO sind die Schutzobjekte im Verfahren der Ortsplanung zu bestimmen. Die Bauverwaltung hat mit Hilfe der Denkmalpflege, der Abteilung Ortsbildschutz und dem Ortsplaner einen Vorschlag über die aufzunehmenden Schutzobjekte erarbeitet. Der Gemeinderat hat den Vorschlag am 2. November 2009 verabschiedet. Die Eigentümer wurden an der Versammlung vom 30. März 2010 orientiert. Gemäss der fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 9. Juni 2010 sind die vorgeschlagenen Massnahmen nachvollziehbar und angemessen. Das Unterschutzstellungsverfahren ist Bestandteil der laufenden Revision der Nutzungsplanung Siedlung.

<p>Masterplan Ortszentrum</p>	<p>Der Einwohnerrat hat – basierend auf dringlichen Motionen – am 17. März 2008 den Gemeinderat beauftragt, einen Masterplan für das Ortszentrum Wohlen zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgte in einem befruchtenden Prozess durch eine von Experten geleitete Arbeitsgruppe. Der Gemeinderat hat den „Masterplan Ortszentrum“ am 10. August 2009 beschlossen. Er gilt als behördenverbindliches Planungsinstrument und enthält diverse Empfehlungen, die in den vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung Siedlung aufgenommen wurden.</p>
<p>Verkehrsrichtplan</p>	<p>Der behördenverbindliche kommunale Verkehrsrichtplan 1996 bildet die Grundlage für den zu erstellenden „Kommunalen Gesamtplan Verkehr“ gemäss § 54a BauG. Der Plan legt die Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.</p>
<p>Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 3. März 2008 ein allgemeines Leitbild sowie die „Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung“ verabschiedet.</p>
<p>Legislaturprogramm des Gemeinderates</p>	<p>Der Gemeinderat hat im Legislaturprogramm 2010 – 2013 diverse Ziele formuliert, die in der Nutzungsplanung Siedlung umgesetzt werden können. Ein Legislaturziel ist der Abschluss dieser Planung.</p>
<p>Schlussfolgerungen</p>	<p>Die vielen laufenden Planungen in und ausserhalb der Gemeinde sowie die konkreten baulichen Umsetzungen sind Indikatoren für die Umbruchphase. Der Bauzonenplan wird mit der BNO die Grundregeln für die bauliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren festlegen. Die verschiedenen an Planungen beteiligten Gruppierungen und alle Einwohner können in diesem Verfahren mitwirken in Bezug auf die Hauptfrage, ob der bauliche Rahmen vernünftig abgesteckt wird.</p>

4. Übersicht über die Planungsinstrumente



5. Kommunale Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung

Bezug zum Leitbild des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Leitbild am 3. März 2008 verabschiedet. Es bildet die Grundlage für die in der Beilage ersichtlichen "Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung", welche vom Gemeinderat am gleichen Tag verabschiedet wurden.

Leitsätze zur räumlichen Entwicklung

Das Regionalzentrum Wohlen soll gestärkt werden.

Die räumliche Entwicklung kann wie folgt dazu beitragen:

- Das kontinuierliche und gezielte Wachstum von qualitativ hochwertigen Wohnungen und Arbeitsplätzen ist zu fördern.
- Die bestehende Infrastruktur ist optimal auszunützen. (Strassen, Öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen)
- Die Attraktivität des Ortsbildes und der öffentlichen Aussenräume soll gesteigert werden.

Leitsätze und Massnahmen, vom Gemeinderat verabschiedet am 3. März 2008

Die folgenden Massnahmen gemäss den "Leitsätzen und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung" wurden beachtet:

- Prüfen von Einzonungen am Bauzonenrand zur zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen. Vorrang haben Parzellen an attraktiven Lagen, namentlich an Hanglagen und beim Bahnhof. Die Erschliessung soll vorhanden sein oder auf Kosten der Eigentümer einfach ergänzt werden können.
- Aufwertung und Verdichtung des Gebietes im Süden des Bahnhofes Wohlen mittels Aufzonungen und Einzonungen zur Gebietsarrondierung (bessere Nutzung der Standortgunst des ÖV-Knotens)
- Sicherstellung, dass neues Bauland nur eingezont wird, wenn es auf den Markt kommt, bzw. vom Eigentümer innert 10 Jahren überbaut wird
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport- und Freizeitnutzungen gewährleisten (Ausdehnung Sportzentrum, Ausscheiden einer Zone für Familiengärten, Freifläche für den Zirkus und andere grosse Publikumsanlässe sicherstellen)
- Erhaltung der schützenswerten Bauten als identifikationsstiftende Merkmale für die Einwohner

Verbesserung der Steuerkraft

Ein Hauptziel von Wohlen ist die Erhöhung der Steuerkraft pro Einwohner und pro Arbeitsplatz. Diese hat sich in den letzten 20 Jahren verglichen mit dem Kanton Aargau und den 10 grössten Gemeinden des Kantons rückläufig entwickelt (vgl. Diplomarbeit Fachhochschule Nordwestschweiz 2007, Analyse der Wohler Steuerkraft; www.wohlen.ch -> index suchen „Steuerkraft“). Eine Erkenntnis gemäss dieser Studie ist, dass Neuzuzüger im Durchschnitt höhere Steuererträge generieren als die bestehende Wohnbevölkerung. Mit den geplanten Umzonungen, der Bezeichnung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Einzonungen „am richtigen Ort“ soll eine Verbesserung der Steuerkraft erreicht werden.

6. Regionale und kantonale Rahmenbedingungen; vorgesehene Ausrichtung der Zonenplanung

6.1 Regionalplanung Unteres Bünztal

Entwicklung aus Sicht der Repla Unteres Bünztal „Zukunftsvision Bünztal“

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal hat sich im Rahmen der "Zukunftsvision Bünztal" in professionell moderierten Workshops mit der Entwicklung der Region bis ins Jahr 2030 auseinandergesetzt. Aufgrund der verschiedenen Positionen der Gemeindevertreter wurde auf die ursprünglich skizzierten Folgearbeiten verzichtet. Dem zusammenfassenden Ergebnis datiert vom 14. August 2006 kann folgendes entnommen werden:

Hauptziel:

Die äussere Abgrenzung der bestehenden Siedlungsgebiete soll langfristig nicht erweitert werden. In der Region bestehen ausreichend innere Reserven. Hinweise dazu: Bestehende "Löcher" sollen bei Bedarf und Eignung gefüllt werden können. Spezielle örtliche Gegebenheiten sind zu beachten.

Problembeispiele:

- Das ÖV-Potential des Bahnhofs Wohlen, des am besten erschlossenen Ortes im Freiamt, wird siedlungsplanerisch nicht angemessen genutzt. Im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs liegen grössere Flächen in der Landwirtschaftszone. Korrekturen drängen sich auf.
- Wohlen und Villmergen bilden zusammen eine Stadt mit einer Wohnbevölkerung von rund 20'000 Personen und 9'000 Arbeitsplätzen. Wenn dieses Siedlungsgebiet einheitlich geplant wird, ergeben sich andere Perspektiven in Bezug auf Zonen und Grenzen.

Vorgesehene
Massnahmen

Die Zonenplanung wird wie folgt auf diese Anregungen ausgerichtet:

- Im Konzeptplan "Räumliche Entwicklung" wird über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus aufgezeigt, wo **Siedlungserweiterungen** möglich sein sollen und wo nicht.
- Im Bauzonenplan wird eine **Spezialzone Bahnhof Süd** ausgetrennt. Sie umfasst in einer 1. Etappe die heutige Wohnzone W1 und in der 2. Etappe die daran angrenzende Landwirtschaftszone. Das Gebiet soll mit einem Gestaltungsplan und Landumlegungen so entwickelt werden, dass eine auf die bauliche, landschaftliche und verkehrliche Situation abgestimmte Überbauung für Wohnen, Gewerbe und Bildung entstehen kann. Besondere Rücksicht soll auf die bestehenden herrschaftlichen Gebäude mit ihrem Umschwung genommen werden.
- Das in den zwei Gemeinden Villmergen und Wohlen liegende **Industriegebiet Ferrowohlen AG** verbleibt in beiden Gemeinden in der Industriezone. Die beiden Gemeinderäte haben die von Seite der Grundeigentümerin entwickelte Planung "Ferropolis" 2004/06 als nicht beschlussfähig erachtet (vgl. Mitwirkungsbericht, verabschiedet am 23. April 2007). Sie haben nach vertieften Diskussionen empfohlen, die Ansiedlung von Produktionsbetrieben zu fördern und Synergien zu nutzen (z.B. bezüglich Parkplatzbewirtschaftung).

Beurteilung der
regionalen Abstimmung
durch die Repla Unteres
Bünztal

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal (Repla) hat den Planungsentwurf im Sinne von § 11 BauG auf „interkommunale Schnittstellen“ geprüft und dem Kanton mit Brief vom 12. Mai 2010 eine Stellungnahme abgegeben. Der Entwurf wird in den Grundzügen als sachgerecht beurteilt. Vorbehalten wird, dass die beträchtlichen Neueinzonungen nicht dazu führen dürfen, dass die Entwicklung in den anderen Gemeinden eingeschränkt wird.

6.2 Kantonale Entwicklungsstrategien

Entwicklung gemäss den Beschlüssen des Grossen Rates

Der Grosse Rat hat im September 2006 die beiden Strategien raumentwicklungAARGAU und mobilitätAARGAU beschlossen.

Inhalte daraus:

- Wohlen ist Teil der Agglomeration Wohlen/Villmergen, Die beiden Gemeinden sind in der Karte Raumkonzept Aargau als urbane Entwicklungsräume bezeichnet. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.
- Die Industriegebiete Wohlen/Villmergen sind wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung. In diesen Gebieten haben wettbewerbsfähige Arbeitsplätze Vorrang vor anderen Nutzungen.
- Allgemein gilt, dass die Siedlungsentwicklung auf die gut erreichbaren Standorte gelenkt werden soll. Dazu sind die Nutzungsplanungen regional abzustimmen.

Vorgesehene Massnahmen

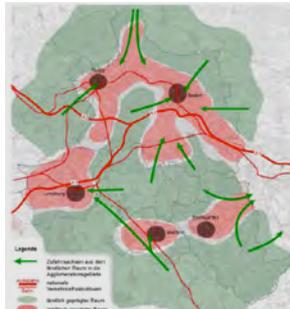
Die Zonenplanung wird auf diese Anforderungen wie folgt ausgerichtet:

- In der laufenden Masterplanung Ortszentrum werden Empfehlungen für die situationsgerechte innere Verdichtung erarbeitet (C4).
- Die geplante Spezialzone Bahnhof Süd soll das urbane Wohnen und Arbeiten in nächster Nähe des ÖV-Knotens ermöglichen (C3 und C4).
- Die Industriezone Ferro Wohlen bleibt erhalten. Die Gemeindebehörde unterstützt die Bestrebungen des Verwaltungsrates Ferrowohlen AG, auf dem 21.6 ha grossen Industriegebiet Gewerbe anzusiedeln (Vermietung, um die Gesamtkoordination möglichst einfach zu halten). Erste Erfolge werden sichtbar. So ist die "digitec" in eine bestehende Industriehalle eingezogen (B.7; C3).

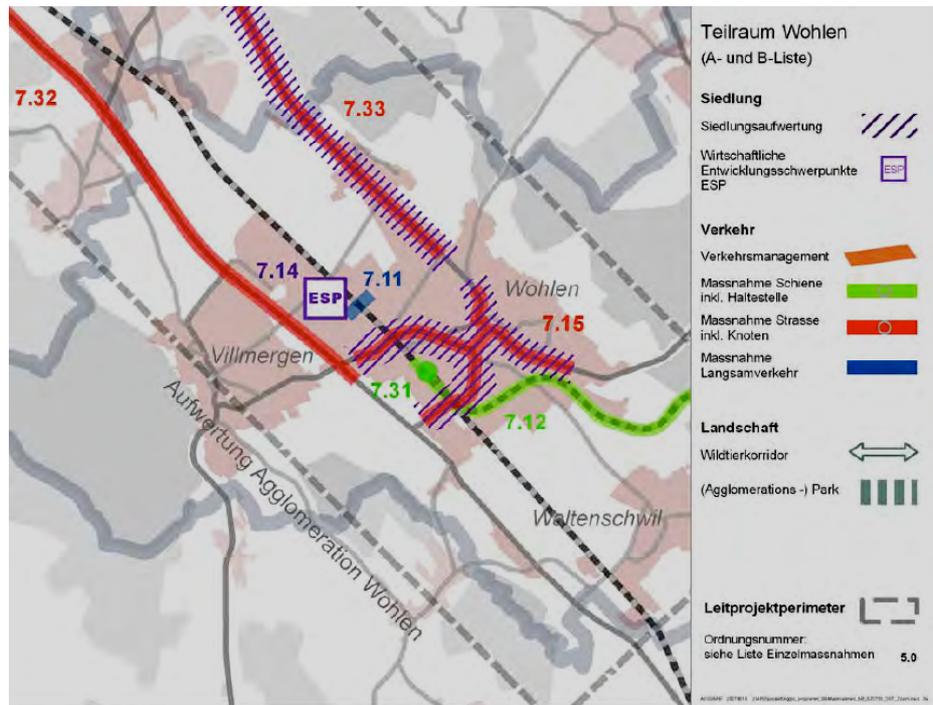
6.3 Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Agglomerationsprogramm des Kantons

Der Regierungsrat hat am 5. Dezember 2007 das Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Aargau-Ost zur Einreichung an den Bund verabschiedet. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat das Programm geprüft und namhafte Beiträge in Aussicht gestellt. Das Bundesparlament hat das Investitionspaket mittlerweile beschlossen (Beschluss September 2010).



Quelle BVU ARE
Wohlen ist ein städtisch geprägter Raum im ländlichen Raum



Quelle: Bericht Agglomerationsprogramm Aargau Ost 2007, BVU, ARE;
Wichtigste Massnahmen im Teilraum Wohlen

Projekte

Für die Agglomeration Wohlen stehen die Verbesserung der Strassen- und Schienenverbindungen Richtung Lenzburg und Zürich resp. der A1 sowie das ÖV-Angebot in der Agglomeration selber im Mittelpunkt. Das Agglomerationsprogramm enthält neben Verkehrsprojekten auch die folgenden Siedlungsprojekte:

- 7.14. Entwicklungsschwerpunkt Wohlen/Villmergen (ESP)
Erwünscht: produzierende und arbeitsplatzintensive Nutzungen
Unerwünscht: Nutzungen mit hohem Güter- oder Personenverkehr
- 7.16. Siedlungsaufwertung Bahnhof Wohlen (Verdichtung)
- 7.17. Aktive kommunale Boden- und Wohnbaupolitik zur Förderung des verdichteten Bauens

Vorgesehene Massnahmen

Aktivitäten / Geplante Umsetzung:

- 7.14 Der Gemeinderat Wohlen unterstützt in Absprache mit dem Gemeinderat Villmergen die Entwicklung auf dem Ferroareal im Rahmen seiner Möglichkeiten. Unerwünscht sind Betriebe, die vor allem viel Verkehr erzeugen. Erwünscht sind insbesondere Produktionsbetriebe.
- 7.16 Im Raum Bahnhof Nord sind die planerischen Voraussetzungen für die erwünschte Verdichtung vorhanden (Kernzone; Gestaltungsplan Aarauerstrasse, Bahnhofweg, Steindlerstrasse). Im Raum Bahnhof Süd soll eine Spezialzone geschaffen werden.

7.17 Die Masterplanung Ortszentrum Wohlen zeigt auf, wie die Landreserven der Gemeinde situationsgerecht und haus-hälterisch überbaut werden sollen.

6.4 Anpassung des kantonalen Richtplanes

Siedlungsgebiet Die aus kommunalen und übergeordneten Strategien abgeleiteten Massnahmen führen zu Einzonungen.

Vorgesehene Einzonungsflächen:

Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen	4.3 ha
Gewerbebezonen	3.4 ha
Grünzone (längs Bünz)	0.2 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7.5 ha
Spezialzone Bahnhof Süd (Einzelvorlage; Einbezug bezüglich Richtplananpassung)	14.0 ha
Total	29.4 ha

Davon sind 0.9 ha überbaut.

Dieser Wert liegt über dem Schwellenwert von 5 ha, über dem eine Richtplananpassung nötig wird (Richtplan, S 2.1).

Landwirtschaftsgebiet Der Verlust an Landwirtschaftsgebiet beträgt ca. 30.0 ha. Diese Fläche liegt über dem Grenzwert von 3 ha. Eine vorgängige Anpassung des Richtplans der Fruchtfolgeflächen ist daher erforderlich (Richtplan, L1.1).

Richtplananpassung erforderlich **Die vorgesehene Einzonung erfordert eine Anpassung des kantonalen Richtplans durch den Grossen Rat.**

Die Vorlage dazu wird von der Abteilung Raumentwicklung erstellt.

Aufteilung der Einzonungen in 2 Pakete Da die Einzonung der Spezialzone Bahnhof Süd besonders komplex ist und vertiefte Vorarbeiten bedingt, wurde gemeinsam mit den Fachpersonen der Abteilung Raumentwicklung folgendes Vorgehen beschlossen:

Die geplanten
Einzonungen erfolgen
gestaffelt
in 2 Paketen

Die geplanten Einzonungen werden in zwei Pakete geschnürt.

1. Paket: Revision Nutzungsplanung Siedlung ohne die Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd
2. Paket: Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd

Die geplanten Einzonungen sollen gesamthaft vom Grossen Rat beurteilt werden.

Alle Einzonungen mit Ausnahme der Spezialzone Bahnhof Süd werden in das 1. Paket aufgenommen.

Die Einzonung der Spezialzone Bahnhof Süd wird der Einwohnergemeinde als Separatvorlage zusammen mit einem Entwicklungsrichtplan unterbreitet. Da dieses Paket umfangreiche Planungsarbeiten bedingt, ist es zweckmässig, ja unabdingbar, diese Arbeiten gestützt auf den entsprechenden Beschluss des Grossen Rates vornehmen zu können.

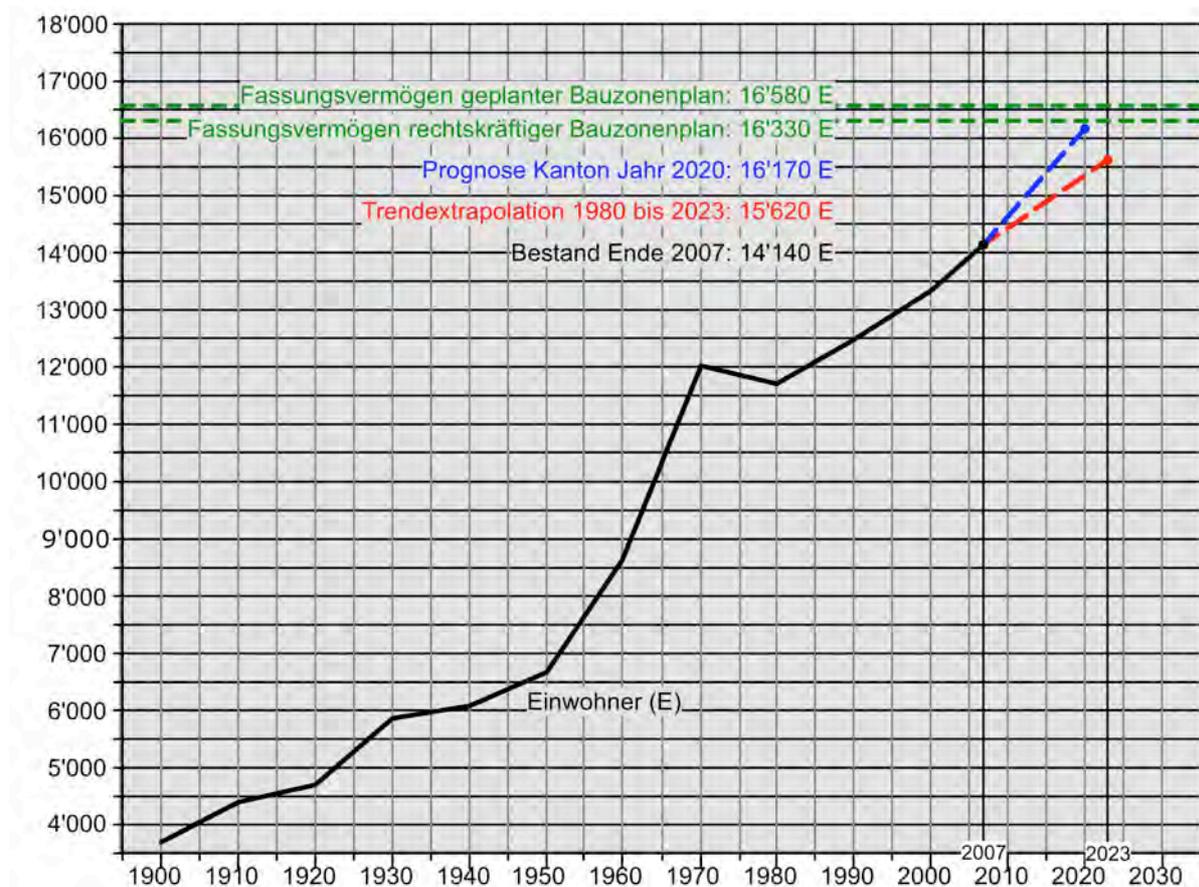
7. ZENTRALE SACHTHEMEN

7.1 Bauzonenkapazität

Vgl. Flächen- und Einwohnerstatistik

Ausrichtung der Bauzonenkapazität auf die Entwicklungsziele

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Umzonungen und Einzonungen dem Regionalzentrum Wohlen den Spielraum geben, der nötig ist, um die kommunalen und übergeordneten Entwicklungsziele zu erreichen (Details vgl. Kapazitätsberechnung).



Spezialfall Einzonung Gebiet Bahnhof Süd

Die Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd bedingt eine länger-dauernde Vorbereitungsphase bis zur Realisierung (Erstellung Entwicklungsrichtplan, Gestaltungsplan, Landumlegung, Erschliessung). Die Realisierung erfolgt in Etappen. **Da die Spezialzone Bahnhof Süd die Zielsetzungen für die gesamte Region erfüllt, ist die Bauzonenkapazität für diese Zone nicht im kommunalen Rahmen zu beurteilen, sondern im kantonalen Rahmen.** Mit den vorgesehenen Planungsinstrumenten kann sichergestellt werden, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Das zur Einzonung vorgeschlagene Gebiet Bahnhof Süd hat ein Fassungsvermögen von rund 600 Einwohnern (vgl. Kapitel 8.2). Das Fassungsvermögen inklusive diesen 600 Einwohnern beträgt 17'180 Einwohner.

7.2 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr

Kantonale Anforderungen (§ 4 BauV)

Die Anforderungen an die Innere Siedlungsentwicklung, die Siedlungsqualität und den Verkehr sind in § 4 BauV wie folgt aufgelistet:

¹ Die Gemeinde zeigt bei Einzonungen namentlich auf,

- a) welche Nutzungsreserven im Baugebiet bestehen,
- b) Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen
- c) wie die unüberbauten Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar gemacht werden,
- d) wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich in Zentren und Agglomerationen, verbessert werden,
- e) mit welchen Konzepten und Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird, wenn das eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5000 m².

² Sie stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar:

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastruktur für den Langsamverkehr attraktiv gemacht wird.
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifische Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

Kommunale Anforderungen

Das vom Gemeinderat verabschiedete kommunale „Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung“ zielen in die gleiche Richtung. Die Aufwertung der Siedlungsqualität wird einen positiven Effekt auf die Steuerkraft pro Einwohner und pro Arbeitsplatz haben.

Massnahmen

Nachfolgend wird in Kurzform beschrieben, wie die kantonalen Anforderungen umgesetzt werden. Zudem erfolgen Verweise zu detaillierten Aussagen in diesem Bericht. Der Konzeptplan „Räumliche Entwicklung“ gibt einen Überblick.

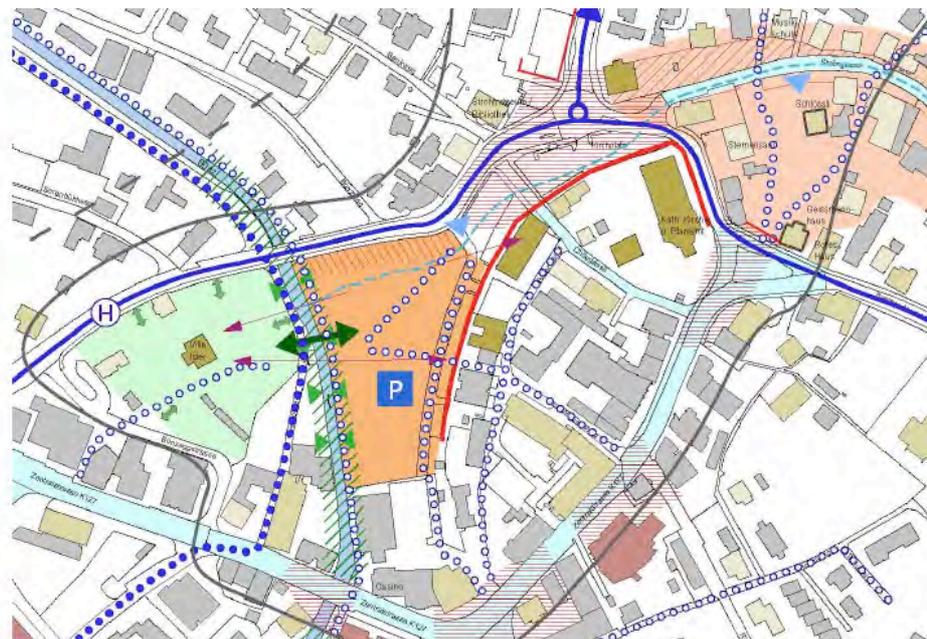
§ 4 Abs. 1 a) BauV

a) Nutzungsreserven im Baugebiet
vgl. Kapazitätsberechnungen

§ 4 Abs. 1 b) BauV

b) Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen

- Streichung Ausnützungsziffer in der Kernzone
Förderung der Verdichtung von einzelnen noch unüberbauten Baulücken
- Masterplan Ortszentrum 2009; behördenverbindlich



Masterplan Ortszentrum 2009, Übersichtsplan; Quelle: Schlussbericht Hesse + Schwarze + Partner, Zürich

- Förderung von Arealentwicklungen
Für die Gemeindeentwicklung besonders wichtige Areale sind im Konzeptplan „Räumliche Entwicklung“ ersichtlich.
- Förderung Gestaltungspläne
Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (vgl. Änderungen Bauzonenplan)
- Erarbeitung Gestaltungsplan Jacob Isler Areal auf der Basis von Testplanungen bzw. Überbauungsstudien; Schlüsselareal in der Kernzone; im Gemeindebesitz; laufendes Verfahren
Erarbeitung Gestaltungspläne Pilatusstrasse und Notterareal (an der Aeschstrasse); private Gestaltungspläne im Ortszentrum; laufende Verfahren
Gestaltungsplan Aargauerstrasse / Bahnhofweg / Steindlerstrasse; privater Gestaltungsplan festgesetzt 2008; Baubewilligung erteilt 2010
- Förderung von Arealüberbauungen
Die Bauverwaltung sowie die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission unterstützt Investoren und Bauherren bei

der Realisierung von Arealüberbauungen. In den letzten Jahren sind Vorzeigeobjekte entstanden, die Impulse für weitere solcher Überbauungen geben werden.

- Aussiedlung des Werkhofes Notter aus dem Ortszentrum

§ 4 Abs. 1 c) BauV

Unüberbaute Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar machen

- Förderung Arealentwicklungen und Gestaltungspläne siehe auch Angaben zu § 4 Abs. 1 b) BauV.

- Die Gemeinde nimmt die Erschliessung der 2 grossen noch nicht erschlossenen Gebiete im bestehenden Baugebiet an die Hand.

Im grössten noch unerschlossenen Wohngebiet „Rebberg“ ist die Erschliessungsplanung abgeschlossen und der Erschliessungskredit gesprochen. Mit dem Strassenbau wird dank einem abgeschlossenen Vergleich mit dem letzten Beschwerdeführer in Kürze begonnen. Der gesamte untere Teil ist im Besitz einer Eigentümerin (Fläche nach Strassenabzug rund 28'770 m²). Die Vertreter dieser Eigentümerin haben in einer von der Gemeinde angeregten, privat erarbeiteten Überbauungsstudie aufgezeigt, wie die Baufelder überbaut und parzelliert werden können. Die Studie dient als Grundlage für den geplanten Verkauf der Bauparzellen.

Im noch unerschlossenen Gewerbegebiet zwischen Wilstrasse und Bahnlinie besteht die Erschliessungsplanpflicht. Da es in diesem Gebiet Umzonungsbegehren gibt, beabsichtigt der Gemeinderat, den Erschliessungsplan erstellen zu lassen, sobald die Nutzungsplanung Siedlung rechtskräftig ist.

- Das Arbeitsplatzgebiet Bremgarterstrasse Nord (Neeser) wird bedingt eingezont.
- Gebiet Anglikerstrasse Nord, Ein- / Umzonung in Gewerbezone
-> Zum überwiegenden Teil im Besitz der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde; Der Gemeinderat wird die Baureifmachung vorantreiben.
- Einzonung Gebiet Farnbühl in Zone WG 3
-> Die Grundeigentümerin SBB wird den Gestaltungsplan entwerfen. Sie möchte das Land baureif machen.
- Einzonung Gebiet Lochmatte, Wohnzone W2
-> Vom Eigentümer wird vor der öffentlichen Auflage eine Absichtserklärung zur Erstellung des Gestaltungsplanes und zur Überbauung eingeholt.

§ 4 Abs. 1 d) BauV

Verbesserung der Wohnqualität und der Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich in Zentren und Agglomerationen

- In der BNO 2006 sind diverse Planungsanweisungen bereits enthalten (Qualitätsvorschriften für die Kernzone und die Zone Steingasse, Quartiererhaltungszone „Wehrl“, Grünflächen in Industrie- und Gewerbebezonen, Anreizsystem für Arealüberbauungen, Ausnützungsbonus für energieeffiziente Bauten, Spiel- und Erholungsanlagen, etc.)
- Bezeichnung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Bauzonenplan
- Bezeichnung von Ensembleschutzzonen im Bauzonenplan
- Während der Erarbeitung dieser Planung sind von Seite der Gemeindebehörde diverse qualitätssichernde Instrumente eingesetzt und Verfahren angestossen worden, wie
Masterplan Ortszentrum 2009 (behördenverbindlich)
Konzeptplan Freiraumplanung Baugebiet 2010; Informationsplan; Arbeitsinstrument für die Bauverwaltung
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (behördenverbindlich)
Ein Schlüsselement ist die geplante Neugestaltung der Zentralstrasse (laufendes Verfahren)

§ 4 Abs. 1 e) BauV

Konzepte und Massnahmen für eine hohe Siedlungsqualität, wenn das eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5000 m²

Einzonung Gebiet Anglikerstrasse Nord, Gewerbezone, 3.2 ha
-> Gestaltungsplanpflicht, Zweckartikel in der BNO (§ 15 Abs. 7^{ter})

Einzonung Gebiet Farnbühl, WG 3, 1.8 ha
-> Gestaltungsplanpflicht; Zweckartikel in der BNO (§ 11 Abs. 3^{bis})

Einzonung Gebiet Lochmatte, Wohnzone W2, 0.7 ha
-> Gestaltungsplanpflicht

Einzonung Gebiet Bergmatten, Wohnzone W2, 1.05 ha
-> Vertragliche Verpflichtung der Bergmattengesellschaft zur Erschliessung und für ökologischen Ausgleich (Bachöffnung)

Einzonung im Gebiet Niedermatten, Zone ÖB, 7.5 ha
-> 10 m breiter Gebietsstreifen längs der Bünz wird Grünzone
-> Ein Raumnutzungskonzept zeigt die geplanten Nutzungen.
-> Gemäss Konzeptplan Freiraumplanung Baugebiet sind die öffentlichen Anlagen gut zu durchgrünen.

Allgemeines

Die Verbesserung der Siedlungsqualität ist ein dauernder Prozess. Neben den Planungsinstrumenten ist die Beratung der Investoren, Grundeigentümer und Bauherren in den Baubewilligungsverfahren von entscheidender Bedeutung. Die Gemeinde hat mit der personellen Verstärkung der Bauverwaltung und der Einsetzung der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission die entsprechenden Weichen gestellt.

7.3 Landwirtschaft / Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Bilanz
Landwirtschaftszonen Die Fläche der Landwirtschaftszonen in Wohlen wird infolge der geplanten Einzonungen wie folgt reduziert:

Landwirtschaftszonen heute	452.0 ha
digitalisierter Kulturlandplan	
- Einzonungen 1. Paket	15.4 ha
- Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd	14.0 ha
Landwirtschaftszonen neu	419.6 ha

Von den 29.4 ha, die eingezont werden, sind 0.9 ha überbaut. Der Kulturlandverlust beträgt 28.5 ha.

Landwirtschafts-
betriebe
im Baugebiet Innerhalb des Baugebietes befinden sich noch einige Landwirtschaftsbetriebe, die teils in Mischnutzungszonen zonenkonform oder in reinen Wohnzonen zonenfremd liegen. Zonenfremd sind folgende Betriebe:

- Walter Meyer, Waltenschwilerstrasse 51, Wohlen, W2
- Werner Vock, Hagglingerstrasse 9, Anglikon, W2
- Franz Vock, Knobelstrasse 34/36, Anglikon, W2

Die 3 Betriebe sind umgeben von Einfamilienhäusern. Die Umzonung der Einzelparzellen in gemischte Zonen WG2 wird im gebauten Umfeld als unzweckmässig erachtet. Die Immissionsgrenzwerte von den benachbarten Wohnzonen müssten trotzdem eingehalten werden. Die Betriebe haben die Bestandesgarantie, welche die betriebliche Weiterführung im heutigen Umfang gewährleistet und zeitgemässe Erneuerungen im Rahmen des Baugesetzes zulässt.

Landwirtschaftsbetriebe
im Kulturland am
Bauzonenrand Die Landwirtschaftsbetriebe im Kulturland am Bauzonenrand wurden angefragt, ob betriebliche Veränderungen anstehen und ob die Einzonung der Hofparzellen geprüft werden soll. Es sind keine entsprechenden Wünsche eingegangen.

7.4 Wald

In Wohlen gibt es ein kleines Gebiet im Ortsteil Anglikon, in dem eine Bauzone an Wald grenzt. Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2 und Grünzone im Bereich der Hagglingerstrasse und der Wohnhäuser Im Wygarte. Die Abgrenzung ist durch die Hagglingerstrasse, einen Zufahrtsweg und die Parzellengrenzen von 2 Wohnhäusern gegeben. Diese „feste“ Grenze ist im Bauzonenplan als „Waldgrenze gemäss Waldgrenzenplan“ zur Information eingezeichnet. Die übrigen Waldgrenzen in Wohlen sind „dynamische“ Grenzen, die sich verändern können.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung bedingt, dass eine Waldfeststellung durch die kantonale Abteilung Wald durchzuführen ist. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss zur Nutzungsplanung

Siedlung. Der Kreisförster ist mit der Aufgabe zu beauftragen. Die öffentliche Auflage des Waldgrenzenplans kann gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung Siedlung erfolgen.

7.5 Industriepark Ferrowohlen / Koordination mit Villmergen

Koordinationsbedarf Koordinationsbedarf besteht in den Bereichen Strassenverkehr (vgl. Kommunalen Gesamtplan Verkehr), wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt Wohlen/Villmergen (vgl. Kapitel 6.3 Agglomerationsprogramm) und langfristige Siedlungsentwicklung.

Siedlungsbegrenzung Empfehlung zur Siedlungsbegrenzung (vgl. auch Konzeptplan Räumliche Entwicklung):
Die Baugebiete von Wohlen und Villmergen sollen ablesbar bleiben. In Wohlen werden südlich der Bünztalstrasse keine neuen Bauzonen ausgeschieden.

Industriegebiet der Ferrowohlen AG Das 19.4 ha grosse Areal der Ferrowohlen AG liegt zu 55% in Wohlen (Teilparzelle 3323 und 3 weitere Parzellen) und zu 45% in Villmergen (Teilparzelle 3323). Das Eisenwerk, welches zeitweise über 400 Personen beschäftigte, wurde 1994 geschlossen. Die vorhandenen Schlackenablagerungen erfordern eine permanente Sickerwasserbehandlung und Überwachung durch die Eigentümerin. 2001 wurde das Projekt „Ferropolis“ geboren. Die Vision der Eigentümerin war, das brachliegende Industriegebiet in ein urbanes Quartier mit ablesbarer Geschichte zu transformieren. Im Masterplan wurde Platz für rund 5000 Einwohner und Arbeitsplätze ausgewiesen. Das 2006/2007 durchgeführte Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren ergab, dass die Planung in der vorgelegten Form als nicht genehmigungsfähig erachtet wurde. Die sehr aufwändige Arbeit wurde daraufhin eingestellt.

Neue Strategie für den „Industriepark Ferrowohlen“ Die neue Strategie der Ferrowohlen AG ist, das Gesamtareal weiterhin industriell und gewerblich zu nutzen. Die 2 sehr grossen Hallen (total 64'000 m²) und die unüberbauten Grundstücksteile werden vermietet. Namhafte Mieter wie die digitec AG sind in der Zwischenzeit eingezogen. Gemäss dem Konzept Vollausbau der Ferrowohlen AG sind 200'000 m² BGF denkbar (Lager 50%, Industrie 40%, Verkauf und Dienstleistungen 10%).

Wegen der Lage des Areales im Perimeter des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes Wohlen/Villmergen von kantonaler Bedeutung, der Immissionen von Bahn, Strasse und Starkstromleitungen sowie dem benachbarten stark störend eingestuftem Stanzwerkbetrieb (Springfix AG) wird die Beibehaltung der rechtskräftigen Industriezone als sachgerecht erachtet.

Es gelten die Vorschriften gemäss § 16 BNO Wohlen (zulässige Nutzung: stark störende Produktion, Dienstleistungen aller Art) und gemäss § 19 BNO Villmergen (Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe). Auf der Wohler Seite sind die Verkaufsnutzungen beschränkt. Zugelassen werden sollen Fachmärkte bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche, nicht aber Einkaufszentren. Einkaufszentren sind im Ortskern erwünscht, in dem keine Obergrenze der Ladenfläche festgelegt ist. Auf der Villmerger Seite sind die Verkaufsnutzungen noch zu regeln.

Bezüglich der Zonierung gibt es keinen Handlungsbedarf. Die Bauzonen der 2 Gemeinden sind gut aufeinander abgestimmt. Wichtig ist, dass die Gemeindebehörden aktiv mithelfen, den Standort für qualitativ hochwertige Arbeitsplätze bekannt zu machen.

7.6 Verkehr und Erschliessung

Neuer Kommunalen
Gesamtplan Verkehr
Vom Gemeinderat
beschlossen am
21. November 2011

Der bestehende Verkehrsrichtplan 1996 wird durch den kommunalen Gesamtplan Verkehr gemäss § 54a BauG abgelöst. Dieser Plan bildet einen behördenverbindlichen Bestandteil der Nutzungsplanung Siedlung. Er legt die Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Der Gemeinderat hat den Auftrag zur Erstellung des kommunalen Gesamtplans Verkehr dem Büro metron in Brugg erteilt. Die Verkehrsplaner haben den Entwurf mit direktem Einbezug der Bevölkerung (Café-Gespräche und Workshops) sowie in Koordination mit der laufenden Siedlungsplanung, dem Agglomerationsprogramm Aargau Ost und dem Masterplan Ortszentrum erarbeitet.

Fazit der Untersuchungen: Die einzuzonenden Gebiete und die möglichen längerfristigen Einzonungen gemäss dem Konzeptplan Räumliche Entwicklung können an geeigneten Stellen an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden. Das bestehende Strassennetz kann den entstehenden Mehrverkehr aufnehmen. Nötig sind Einzelmassnahmen – insbesondere an Knoten und für die Sicherheit der Fussgänger – sowie Strassenraumaufwertungen im Ortszentrum. Die Verkehrsprognosen zeigen, dass die Bewältigung des Durchgangsverkehrs von Bremgarten in das Untere Bünztal im langfristigen Zeithorizont problematisch wird. Zur Siedlungsentlastung soll die Südumfahrung Wohlen dienen. Die Trassefreihaltung ist im kantonalen Richtplan eingetragen.

Erweiterung
Gewerbezone
Anglikerstrasse Nord

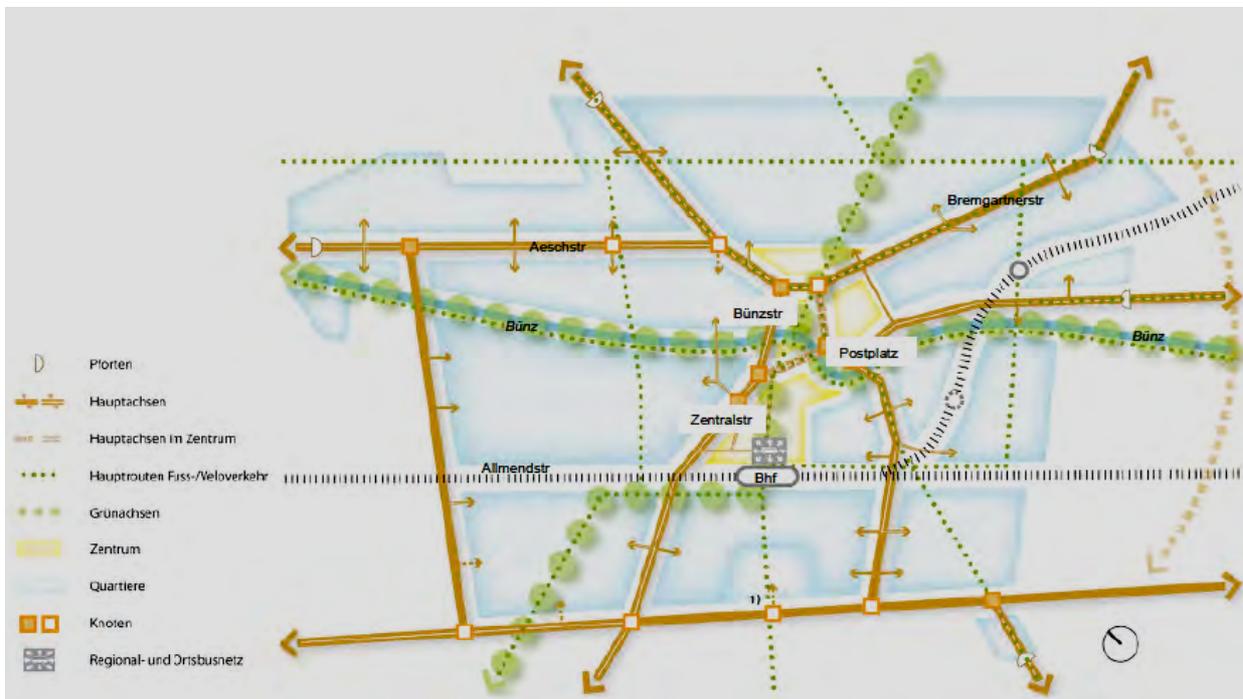
Die Erschliessung der geplanten Erweiterung der Gewerbezone nördlich der Anglikerstrasse soll ausschliesslich über die Nordstrasse erfolgen. Es entsteht kein Durchgangsverkehr durch ein Wohnquartier.

Industriepark
Ferrowohlen

Die Ferro Wohlen AG hat für die Entwicklung ihres Industrieparks eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Konzept Vollausbau mit 200'000 m² BGF erstellen lassen (UVP der Firma Hollinger AG, Luzern vom 24. März 2011). Gemäss dieser Prüfung ist die Kapazität der bestehenden Verkehrsanlagen für die volle Vermietung der Hallen im bisherigen Rahmen ausreichend.

Geplante Einzonung
Spezialzone Bahnhof
Süd

Die geplante Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd liegt im Bereich der ÖV-Güteklassen B und C. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt möglichst direkt von der Bünzthalstrasse her. Die Anbindung an den Bahnhof und das Ortszentrum soll über attraktive Fuss- und Radwege erfolgen. Dank der Lage beim Bahnhof wird der Modal-Split MIV zu den übrigen Verkehrsträgern in diesem geplanten Wohn- und Arbeitsquartier unterdurchschnittlich sein.



Quelle: Metron, Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr, Plan Grobkonzept

7.7 Luftreinhaltung

Kantonaler Richtplan

Wohlen ist gemäss dem kantonalen Richtplan verpflichtet, ein Gesamtkonzept für die Parkierung zu erarbeiten (S3.4). In diesem Konzept ist aufzuzeigen, wie die Parkierung geordnet und die Parkplätze bewirtschaftet werden müssen, um die verkehrsbedingten Emissionen zu reduzieren.

Massnahmenplan Luft

Folgende Massnahme gemäss dem Massnahmenplan Luft des Kantons Aargau, Stand Juli 2002, ist zu berücksichtigen:

M7 Rahmenbedingungen bei publikumsintensiven Einrichtungen.

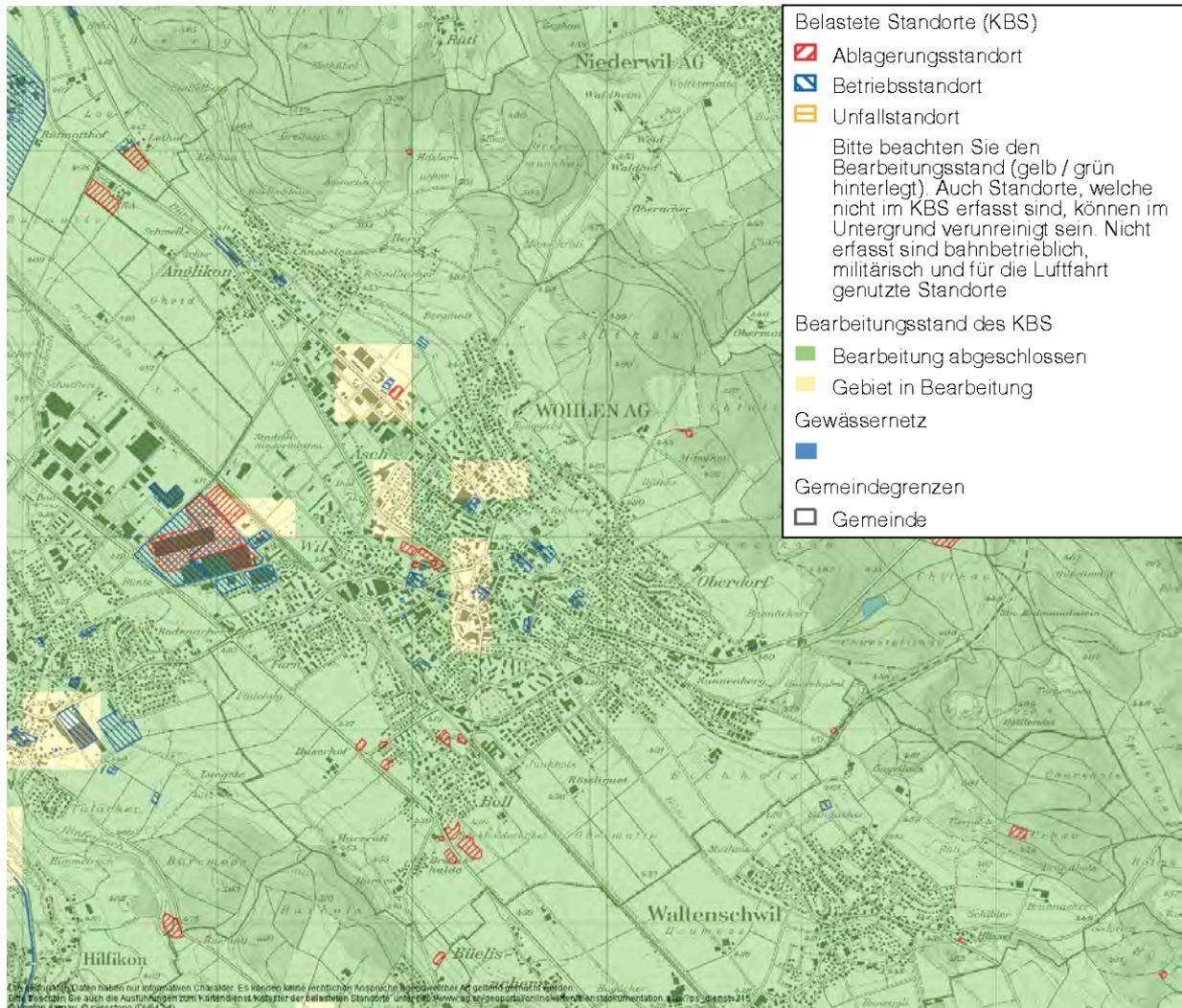
Es geht um die Beeinflussung von publikumsintensiven Einrichtungen (Lage, Modal-Split).

Massnahmen

- Der Gemeinderat hat das Parkierungskonzept, welches ein Bestandteil des Kommunalen Gesamtplans Verkehr ist, am 11. November 2011 beschlossen.
- Grosse Verkaufsnutzungen (> 3000 m² Nettoladenfläche) sind nur im Ortskern zulässig, welcher eine gute ÖV-Qualität aufweist und im Zentrum der Gemeinde liegt.
- Einzonungen werden nur dort vorgesehen, wo mindestens die ÖV-Güteklasse D erreicht wird. Die Umzonung und Einzonung für die neue Spezialzone Bahnhof Süd hat die sehr guten ÖV-Güteklassen B und C.

7.8 Belastete Standorte und Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte werden Flächen erfasst, an denen in früheren Jahren Abfälle abgelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- und Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. Die nachfolgende Karte aus dem Geoportal Aargau, Stand 2011, zeigt die Betriebsstandorte (blau) und die Ablagerungsstandorte (rot) gemäss diesem Kataster. Die Karte zeigt, dass es noch kleinere nicht untersuchte Gebiete gibt (gelb).



In Wohlen gibt es keine Industriebrachen infolge von „ungelösten Altlasten“ und damit keinen Handlungsbedarf bezüglich Revitalisierung von belasteten Arealen.

Die grösste belastete Fläche befindet sich im Areal der Ferro Wohlen AG. Gemäss den durchgeführten historischen und technischen Untersuchungen ist der Standort überwachungsbedürftig. Das Sickerwasser wird gefasst und vorbehandelt, bevor es in den Nutzenbach geleitet wird. Es ist geplant, das Sickerwasser der Abwasserreinigungsanlage Wohlen zuzuführen.

7.9 Mögliche längerfristige Einzonungen

Grundlage:
Konzeptplan
Räumliche Entwicklung

Die Kommission hat sich auch mit möglichen längerfristigen Einzonungen befasst. Ein klarer Konsens war, dass die wertvollen offenen Landschaften und Fruchtfolgeflächen in der Bünzebene (westlich und östlich von Wohlen sowie südlich der Bünztalstrasse) bewahrt werden sollen. Die möglichen längerfristigen Einzonungen

sind im "Konzeptplan Räumliche Entwicklung" dargestellt. Obwohl es sich nur um eine unverbindliche Absichtserklärung handelt, können bereits heute situationsgerechte Erschliessungsdispositionen getroffen werden, zum Beispiel im Gebiet Bergmatten. Der Plan bildet eine wichtige Grundlage bei der Festlegung der Siedlungsbegrenzungslinien im kantonalen Richtplan (vgl. Kant. Richtplan, Kapitel S2.2)

8 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

8.1 Wohnen

Die detaillierten Erwägungen zu Begehren von Privaten und Vorschläge von Seite der Gemeindebehörde befinden sich Teil 2 dieses Berichtes.

Vorgehen

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat die Begehren und Vorschläge an mehreren Sitzungen diskutiert. Ihre Empfehlungen für Einzonungen zum Wohnen basieren auf folgenden Kriterien.

Kriterien für Einzonungen

- Regionale Abstimmung (Nahbereich Bahnhof, Lücken füllen)
- Erschliessung (Zufahrt, Abwasser)
- Qualität ÖV-Erschliessung (mindestens ÖV-Güteklasse D)
- Einordnung in die Landschaft (problematisch / unproblematisch)
- Attraktivität Wohnlage (hoch wie z.B. sonnige Hanglage / übriges Gebiet)
- Lärmbelastung (Grenzwerte eingehalten ja/nein)
- Qualität Landwirtschaftsland (Fruchtfolgefläche ja/nein)

Gesamtbewertung

Die Diskussion führte zur Gesamtbewertung "hoch" oder "tief", bei unterschiedlichen Einschätzungen zur Bewertung "unterschiedlich".

Geplante Einzonungen Wohnen

Vorgesehene Einzonungen Wohnen:

(Spezialzone Bahnhof Süd vgl. Kapitel 8.2)

Vgl. Teil 2
Nr. 13
Nr. 101
Nr. 102

Aufgrund der Mitwirkung der Bevölkerung und der anschliessenden Neubeurteilung durch die Kommission und den Gemeinderat sollen in dieser Vorlage nur noch drei unüberbaute Gebiete eingezont werden (Gebiet Lochmatte nördlich der Oberen Haldenstrasse, Gebiet Bergmatte, Verlängerung Bergmattweg und Gebiet zwischen Farnbühlstrasse und SBB-Linie).

Begründungen:

- Die ursprünglich vorgesehenen Einzonungen für das Wohnen waren in ihrer Gesamtheit kritisch. Es gibt noch 27 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen.
- Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.
- Die Einzonungen W1 und W2 am nordöstlichen Bauzonenrand wurden bezüglich der Einordnung in die Landschaft als problematisch beurteilt.

8.2 Spezialzone Bahnhof Süd

Übergeordnetes Interesse vgl. 6. Kapitel

Privates Begehren vgl. Teil 2, Nr. 11

Umzonung der Wohnzone W1	Die heutige Wohnzone W1 südlich des Bahnhofs hat eine Fläche von 3.6 ha und die niedrige Ausnützungsziffer von 0.35. Mit der Zonierung W1 wurde bezweckt, die drei markanten Einzelvillen mit grosszügigem Umschwung zu erhalten. Mit der Umzonung in die Spezialzone Bahnhof Süd wird eine innere Verdichtung von hoher städtebaulicher Qualität angestrebt. Im Teilgebiet A mit Gestaltungsplanpflicht ist die Verdichtung zentral, im Teilgebiet B der Schutz von zwei Villen.		
Zweiter Schritt Einzonung	In einem zweiten Planungsschritt soll die Erweiterung nach Süden erfolgen. Dies bedingt die Einzonung der heutigen Landwirtschaftszone. Dieser Schritt ist nicht Bestandteil der jetzigen Vorlage.		
Um – und Einzonung am "richtigen Ort"	Die geplante Spezialzone Bahnhof Süd soll das urbane Wohnen und Arbeiten in nächster Nähe des ÖV-Knotens der viertgrössten Gemeinde des Kantons Aargau ermöglichen. Es handelt sich aus raumplanerischer Sicht um eine Um- und Einzonung am "richtigen Ort".		
Landumlegung	Das einzuzonende Gebiet weist eine komplizierte Eigentumsstruktur auf, an der 24 Eigentümer und auch die Einwohnergemeinde beteiligt sind. Teilweise handelt es sich um Erbgemeinschaften. Diese Ausgangslage bedingt, dass parallel zum Gestaltungsplanverfahren auch ein Landumlegungsverfahren durchzuführen ist.		
Flächenstatistik		Fläche	unüberbaut
	Umzonungsfläche (W1 3.6 ha, ÖBA 0.3 ha)	3.9 ha	2.1 ha
	Einzonungsfläche (Landwirtschaftszone)	14.0 ha	14.0 ha
	Total	17.9 ha	16.1 ha
Einwohnerkapazität	Zum jetzigen Zeitpunkt ist nur eine sehr grobe Abschätzung der Einwohnerkapazität möglich. Die Einwohnerdichte wird im umzunehmenden Gebiet wegen dem Gebäudebestand tiefer sein als im einzuzonenden, unüberbauten Gebiet.		
		E/ha	Einwohner
	Fläche unüberbaut		
	Umzonungsfläche	55	120 E
	Einzonungsfläche Wohnen*	85	600 E
	Total		720 E
	* Annahme: ½ der Einzonungsfläche von 14 ha; übrige Hälfte Gewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen		
Arbeitsplatzkapazität	Bei den Annahmen, dass längs der Bünztalstrasse eine Fläche von		

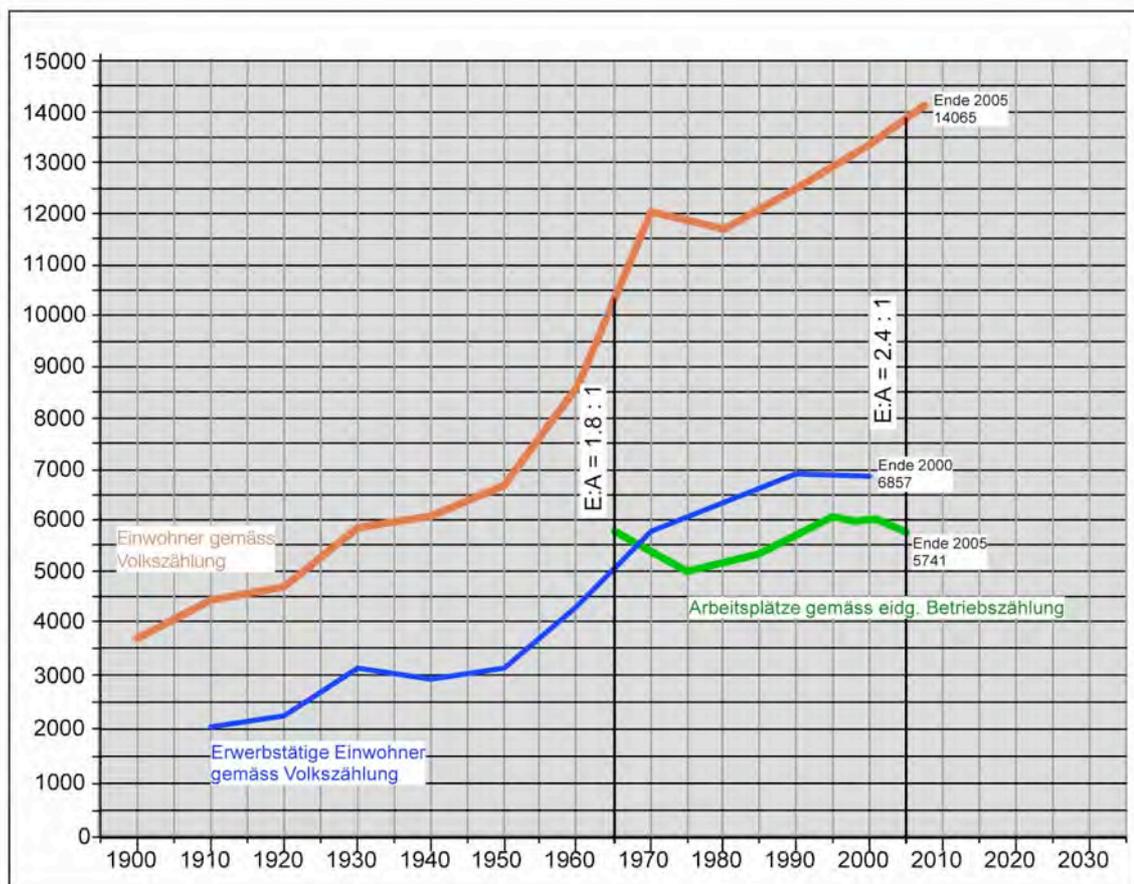
4 ha für das Gewerbe ausgeschieden wird und einer Arbeitsplatzdichte von 70 bis 100 Arbeitsplätzen pro Hektare könnten rund 300 bis 400 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Zu beachten ist, dass die Arbeitsplatzdichte je nach Gewerbeart stark schwanken kann.

8.3 Arbeitsplätze

Areal der Ferro Wohlen AG vgl. Kapitel 7.3, Koordination mit Villmergen

Anzahl Arbeitsplätze

Die Anzahl Arbeitsplätze in Wohlen pendelte im Zeitraum 1965 bis 2005 im Bereich zwischen 5000 und 6000. Das Verhältnis der Arbeitsplätze zu den Einwohnern sinkt kontinuierlich, wie die nachfolgende Grafik zeigt. In Regionalzentrum Wohlen soll dieser Trend über die Entwicklung von attraktiven Gewerbebeständen gebrochen werden können.

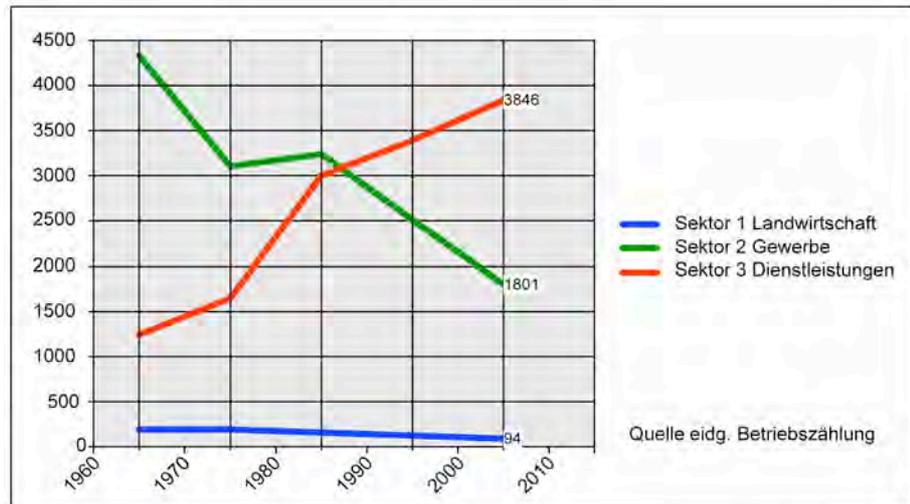


Grafik Entwicklung Einwohner, Erwerbstätige Einwohner und Arbeitsplätze

Arbeitsplatz-sektoren

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Arbeitsplatz-sektoren. Die starke Zunahme der Dienstleistungen und die Abnahme der klassischen Gewerbe- und Industriearbeitsplätze ist ein genereller Trend in der Schweiz.

Grafik
Entwicklung
Arbeitsplatzsektoren



Generelles zum
Baulandbedarf

Gewerbliche Nutzungen sind generell in allen Wohn- und Arbeitszonen möglich. Die Zulässigkeit richtet sich nach dem Störgrad und der Lärmempfindlichkeitsstufe des Betriebes (vgl. Zonenvorschriften und § 36 BNO).

Für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe sind unüberbaute, verfügbare Gewerbe- und Industriezonen wichtig.

Für nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind die Kundennähe und diverse andere Faktoren ausschlaggebend. Für solche Betriebe eignen sich insbesondere die überbauten und unüberbauten Wohn-/Wohn-/Gewerbebezonen im Ortszentrum. Diverse Arealentwicklungen sind im Gange (auf privaten und gemeindeeigenen Arealen).

Gewerbezone
Anglikerstrasse
Nord

Die Gewerbezone im Gebiet Anglikerstrasse Süd und Nord füllt sich immer mehr. Um dem Gewerbesektor auch in den nächsten 15 Jahren eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, wird eine Erweiterung in Richtung Nordosten vorgesehen. Die verkehrliche Einbindung in das übergeordnete Strassennetz kann ohne Durchfahrt durch Wohngebiet erfolgen.

Die Ortsbürgergemeinde ist Besitzerin eines grossen Teils der einzunetzenden Fläche. Dies ermöglicht ihr, mittels Landverkauf Gewerbepolitik zu machen. Besonders zu begrüssen wäre, wenn das Land den ortsansässigen Betrieben angeboten wird, welche Einzonungsbegehren gestellt haben.

Zusätzlich wird die heutige Zone ÖB mit Schützenhaus, Pistolen-Schiessanlage und gekiestem Festplatz in die Gewerbezone umgezont. Das Schützenhaus und die Pistolenanlage sind auch in einer Gewerbezone konform. Der Festplatz ist für grössere Anlässe wie den Zirkus Knie zu klein. Der neu geplante Standort des Festplatzes befindet sich beim Sportzentrum Niedermatten (vgl. Kapitel 8.4).

Die langfristige Entwicklung der Gewerbezone, die Erschliessung und

der ökologische Ausgleich (Bachöffnung, Grünstreifen) werden im Konzeptplan räumliche Entwicklung aufgezeigt. Die Ein- und Umzonungsfläche wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Vgl. Planungsbericht, Teil B Nr. 107 und 108 sowie § 15 Abs.7ter BNO

Einzonungsbegehren
für Werkhof Notter

Vgl. Planungsbericht, Teil B Nr. 26

Einzonung für
Betriebserweiterung
Neeser

Vgl. Planungsbericht, Teil B Nr. 2 sowie § 15 Abs. 7bis BNO

8.4 Öffentliche Bauten und Anlagen und Grünzonen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zweckmässig angeordnet.

Schulen

Der Landbedarf für die kommunalen und kantonalen Schulen kann über die bestehenden, dezentralen Schulstandorte abgedeckt werden. Soweit in Zukunft zusätzliche Raumbedürfnisse entstehen, sollen diese in erster Linie im Bereich der bestehenden Schulhäuser geschaffen werden. Diese Strategie wurde bereits in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt (z. B. Bünzmatt III, Erweiterung BBZ, Neubau HPS; Landkauf für mögliche Erweiterung Bezirksschule Bremgarterstrasse).

Die Schulverwaltung zählt darauf, dass die noch bestehenden Reserven bei den Schulanlagen für derartige Erweiterungen weiterhin zur Verfügung stehen. Von einem Verkauf der Parzelle 2109 neben dem Schulhaus Anglikon wird daher abgesehen.

Das Gebiet Bahnhof Süd ist separat zu betrachten. Im Falle einer Überbauung dieses Perimeters ist ein Schulhausneubau aus heutiger Sicht nicht auszuschliessen und in die Gesamtplanung einzubeziehen. Die dafür notwendigen Landreserven der Einwohnergemeinde sind vorhanden. Es gab an diesem Ort schon früher Planungen für eine Schule.

Sportzentrum
Niedermatten

Das Sportzentrum Niedermatten ist sehr gut ausgelastet, die entsprechende Zone ÖB vollständig genutzt. Wenn die sich abzeichnenden Schulraumbauten realisiert werden, geht dies auf Kosten der Aussenflächen der Schulanlagen. Um eine Ausweichoption für den Schulsport zu erhalten, soll das Sportzentrum Niedermatten und damit die Zone ÖB vergrössert werden.

Der Standort Niedermatten ist besonders ideal für die Deckung von Bedürfnissen der nahe gelegenen Kantonsschule, für die es ebenfalls Ausbaupläne gibt. Die Schülerzahlen steigen markant. Diesen Sommer wird ein grösseres Provisorium fertig gestellt, welches den Schulraum um 50% erweitert. In den nächsten 5 bis 8 Jahren sollte

ein Gesamtkonzept für Gymnasien und Berufsschulen entstehen, sodass danach ein Neubau erstellt werden kann. Damit entsteht Druck auf den Aussenraum, welcher mit der vorgesehenen Einzonung in die Zone ÖB abgedeckt werden kann.

Eine Vergrößerung der Zone ÖB ist auch nötig für Sportvereine und Festanlässe (vgl. die nachfolgenden Ausführungen).

Gemeindehaus

Das Gemeindehaus beherbergt die gesamte Gemeindeverwaltung. Die Reserven für neue Raumbedürfnisse sind aufgebraucht. Das bestehende Areal bietet genügend Platz für eine Erweiterung (wie Anbau oder Annexbau).

Vorgesehene Massnahmen

Vergrößerung der Sportanlage Niedermatten für Sport und Festanlässe

Einzonung beim Sportzentrum Niedermatten in die Zone ÖB

(vgl. auch Planungsbericht Teil 2, Nr. 12a + b)

Der Ausbau der Sportanlage soll flächensparend so erfolgen, dass insgesamt möglichst viele Bedürfnisse abgedeckt werden können. Die aktuelle Auslegeordnung zeigt, dass die Gemeinde Wohlen das nachfolgende grobe Raumnutzungskonzept zusammen mit den verschiedenen Anspruchsgruppen verfeinern muss, dies unter Beachtung des Grundsatzes, dass die Bauten und Anlagen, wenn technisch möglich und betrieblich zumutbar, reversibel sein sollen.

Allwetterplatz kombiniert mit Sportanlagen 3.7 ha

- Schulsport (Kantonsschule, weitere Schulen)
- Festplatz; Die Grösse des Allwetterplatzes ist so auszulegen, dass der Zirkus Knie darauf Platz findet. Der Zirkus kommt nicht mehr nach Wohlen, weil der bisherige Standort beim Schiessplatz Anglikerstrasse den gestiegenen Platzbedürfnissen nicht mehr genügt.
- Concours-Platz für die Anlässe Dressur und Springkonkurrenz
Der Kavallerieverein Bünzthal hat das Bedürfnis angemeldet. Die Anlässe sind jeweils Volksfeste mit regionaler Ausstrahlung.
Der Kavallerieverein Bünzthal hat zusätzlich zum Bedürfnis für den Concours-Platz auch den Wunsch für eine Reithalle angemeldet.
- Hundeschulung; Der Kynologische Verein Freiamt bietet die obligatorischen Kurse für Hundehalter an. Er muss seinen Übungsplatz Thalacker an der alten Bremgarterstrasse per Ende 2011 räumen.
- Option Tennishalle im südwestlichen Bereich der Einzonungsfläche. Eine solche Halle könnte überkommunale Bedürfnisse abdecken. Der Standort wäre in Bezug auf den Betrieb mit den benachbarten offenen Tennisplätzen günstig.

Der Tennisclub hat am 8. November 2010 eine Anfrage zur Realisierung eines Hallenprojektes auf der Tennisanlage, ganzjährig oder allenfalls im Winter als temporäre Baute (z.B. Ballon) gestellt. Als Begründung wurde angeführt, dass die Mitgliederzahlen ständig zunehmen, inklusive Junioren, und dass die Tennisschule bald aus allen Nähten platzt. Der Gemeinderat hat in Aussicht gestellt, dass mit der geplanten Erweiterung der Zone ÖB vorgesehen ist, zusätzlichen Bedürfnissen von Sportvereinen nachzukommen. Mit der kürzlichen Schliessung einer Tennishalle in Villmergen steht fest, dass es im Umkreis von 10 km von Wohlen ausser dem Rigacker keine Tennishalle mehr gibt.

Trainingsplätze Fussball, 3.8 ha

- Der Fussballsport „boomt“; Der FC Wohlen verzeichnet einen Mitgliederzuwachs in allen Kategorien. Zusätzliche Trainingsplätze werden benötigt, weil die bestehenden Fussballplätze überbelegt sind.
- Schulsport (Kantonsschule, weitere Schulen)

Entlassung aus der Zone ÖB

Kindergärten

- Zuteilung der Einzelparzellen mit Kindergärten an der Aeschstrasse, Schulweg und Reithalleweg zu den jeweiligen Bauzonen. Dies gibt die Möglichkeit, die Kindergärten allenfalls mit Wohnnutzungen zu kombinieren oder bei Bedarf zu verlegen bzw. aufzuheben.
Vgl. Planungsbericht Teil 2, Nr. 110a, 110b und 110c/d.

Zuteilung zur Grünzone

Gebietsstreifen längs der Bünz im Gebiet Niedermatten

- Im Gebiet Niedermatten wird im Abschnitt, wo die Erweiterung der Zone ÖB vorgesehen ist, ein 10 m breiter Grünstreifen längs der Bünz ausgeschieden. Damit wird die Freihaltung des Bünzraumes vor Bauten und Anlagen sichergestellt.

Gebietsstreifen zwischen Wald und Siedlung in Anglikon

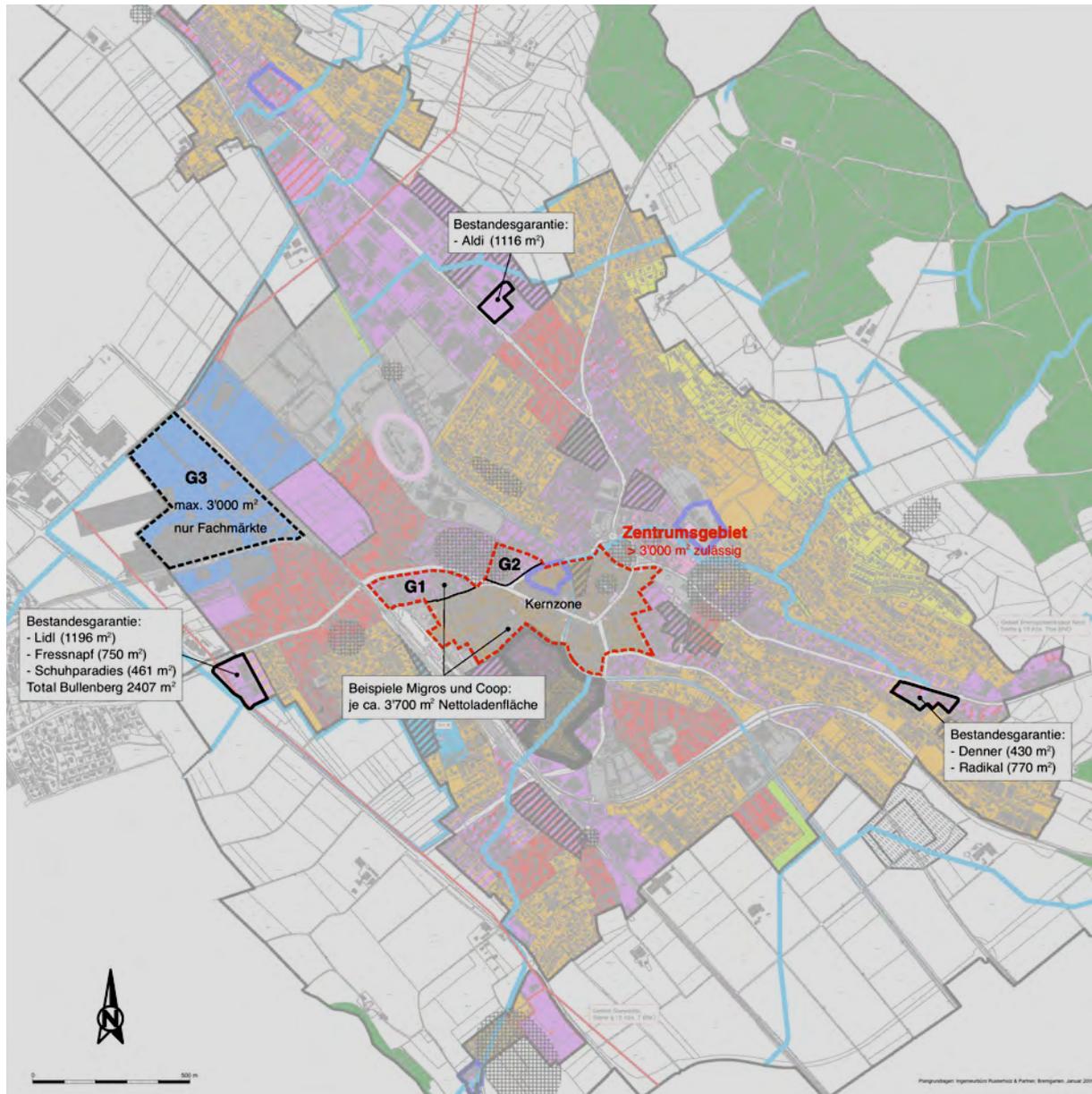
- Heute ist in Anglikon im Waldabstandsbereich zwischen der Wohnzone W2 und dem Wald eine Landwirtschaftszone festgesetzt. Diese Zone soll durch eine Grünzone ersetzt werden, weil sich die Gärten von Wohngebäuden in diesem Waldabstandstreifen befinden.



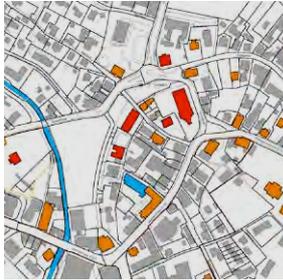
8.5 Regelung der Verkaufsnutzungen

Kantonale Vorgaben	<p>Gemäss dem Beschluss des Grossen Rats vom 22. Juni 2010 zur Änderung des Kantonalen Richtplans sind die Bestimmungen hinsichtlich Verkaufsnutzungen in den einzelnen Zonen zu überprüfen und allenfalls anzupassen.</p> <p>Für das Regionalzentrum Wohlen gilt: Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (mehr als 3000 m² Nettoladenfläche oder 300 Parkfelder oder 1500 Fahrten pro Tag) sind ohne Festsetzung im kantonalen Richtplan nur im Ortskern (Kernzone und Teile WG 4) zulässig. Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Nettoladenfläche zwischen 500 m² und 3000 m²) sind nur an den im Bauzonenplan bezeichneten Standorten zulässig. In allen Zonen, in denen die Verkaufsnutzung zulässig ist, sind Läden bis 500 m² zonenkonform.</p>
Zielsetzungen	<p>Die Umsetzung ist aufgrund folgender Zielsetzungen erfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Belebung des Ortskerns, insbesondere der „Einkaufsstrasse“ im Bereich Bahnhofstrasse und Zentralstrasse, ist zu fördern.- In den Gewerbe- und Industriezonen soll das klassische Gewerbe Priorität haben. Wenn aufgrund von noch unbekanntem Bedürfnissen ein grösserer Laden erwünscht sein sollte, besteht die Möglichkeit der Festsetzung im Einzelfallverfahren. Die heutige Regelung, wonach Fachmärkte und Einkaufszentren zulässig sind, soll deshalb aufgehoben werden (vgl. §§ 15 Abs. 2 und 16 Abs. 2 BNO).
Umsetzung	<p>Die Festlegungen erfolgen in der BNO und im Bauzonenplan. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt die Umsetzung.</p> <p>Das Zentrumsgebiet, in dem Läden über 3000 m² Nettoladenfläche zulässig sein sollen, umfasst die Kernzone und zwei angrenzende Gebiete in der Zone WG4 (Standorte Coop und AZAG).</p> <p>Im Ferroareal soll eine maximale Nettoladenfläche von 3000 m² für Fachmärkte zulässig sein. In diesem Areal sind Fachmärkte wegen der Struktur der bestehenden Hallen und der Verkehrsanbindung zweckmässig. Ein erster solcher Fachmarkt ist digitec, welcher jedoch nur eine kleine Nettoladenfläche und ein grosses Lager aufweist.</p> <p>In den übrigen WG-Zonen, Arbeitszonen und der Zone Steingasse beträgt die zulässige Verkaufsnutzung maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.</p> <p>In den Wohnzonen sind weiterhin nur Läden zulässig, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (vgl. § 36 BNO).</p>

Übersichtskarte Verkaufsnutzungen



8.6 Kommunale Schutzobjekte



Quelle: Marti Partner
Bericht Ortsbildschutz
/Schutzobjekte
rot kant. Denkmalschutz
gelb Substanzschutz
blau Volumenschutz

Separater Bericht „Ortsbildschutz / Schutzobjekte“ mit den Deckblättern der zum Schutz vorgeschlagenen Objekte

Die Festsetzung erfolgt im vorliegenden Verfahren der Revision der Nutzungsplanung Siedlung. Die Schutzobjekte werden im Bauzonenplan eingetragen und im Anhang der BNO aufgelistet. Die Schutzvorschriften sind in der Teiländerung BNO ersichtlic.

8.7 Archäologische Hinterlassenschaften

Im Bauzonenplan sind mögliche archäologische Fundstellen zur Orientierung eingezeichnet. Die Angaben dafür lieferte die kantonale Kantonsarchäologie, welche ein öffentliches Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften führt.

Gemäss § 38 Kulturgesetz sind die archäologischen Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des Departementes Bildung, Kultur und Sport weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Gemäss § 41 Kulturgesetz besteht bei Entdeckungen die unverzügliche Meldepflicht für alle Personen und die Gemeinden.

8.8 Hochwasserschutz



Quelle: BVU, ARE
Ausschnitt Gefahrenkarte
Unteres Bünzthal,
Stand Februar 2009
rot erhebliche Gefährdung
blau mittlere Gefährdung
gelb geringe Gefährdung

Im kantonalen Richtplanentwurf befindet sich ein neues Kapitel L1.2 zum „Hochwassermanagement“. Die Vorhaben Hochwasserschutz, Rückhalt und Renaturierung Bünz sind im Abschnitt Boswil/Bünzen bis Möriken-Wildegg festgesetzt. Die wichtigste Schutzmassnahme für Wohlen ist ein Hochwasserrückhaltebecken oberhalb von Wohlen.

Anweisungen gemäss dem kantonalen Richtplanentwurf, L1.2, 2.2:

Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen fest.

Die massgeblichen Gefahrenkarten wurden kürzlich von Seite des Kantons fertig gestellt. Sie sind unter www.agis.ch einsehbar.

Massnahmen in der
Nutzungsplanung
Siedlung

Da sich die Gefahrensituation nach der Realisierung des Rückhaltebeckens wesentlich entschärfen wird, wird folgendes vorgesehen:

Hochwassergefahrenzonen

- Bei Bächen, wo in den nächsten Jahren voraussichtlich keine Schutzmassnahmen getroffen werden, werden im Bauzonenplan Hochwassergefahrenzonen (HWZ) ausgeschieden und in der BNO Schutzvorschriften formuliert.

Übriges hochwassergefährdetes Gebiet

- Bei der Bünz und bei Bächen, wo in den nächsten Jahren Schutzmassnahmen getroffen werden, kommt das „Delegationsmodell“ zur Anwendung. Der Nachweis von projektspezifischen Schutzmassnahmen erfolgt im Baugesuch auf der Basis der jeweils aktuellen Gefahrenkarten des Kantons.
- Das Gebiet mit dem grössten Gefährdungsrisiko befindet sich im Jacob Isler Areal. Der Nachweis der Schutzmassnahmen erfolgt im Gestaltungsplan. Die Gestaltungsplanpflicht ist im Bauzonenplan festgelegt.
- Die geplante Zone ÖB beim Gebiet Niedermatten ist ebenfalls hochwassergefährdet. Die Schutzmassnahmen vor dem Nutzenbach und der Bünz werden in einem von der Gemeinde zu erstellenden Hochwasserschutzkonzept aufgezeigt, abgestimmt auf die vorgesehenen öffentlichen Bauen und Anlagen (vgl. Kapitel 8.4).

Festsetzung

Die Festsetzung erfolgt wegen der Übersichtlichkeit in einer Teilkarte zum Bauzonenplan und in einer neuen BNO-Vorschrift (§ 68a).

8.9 Anpassung Kulturlandplan

Die Einzonungen lösen eine Anpassung des Kulturlandplanes aus. Die Änderungspläne sind im Teil 2 enthalten.

Von den Einzonungen betroffen sind ausschliesslich Landwirtschaftszonen. Sie werden um 30.9 ha verkleinert, davon 30.0 ha Fruchtfolgeflächen. In der ersten Etappe sind 16.9 ha betroffen und in der zweiten Etappe (Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd) 14.0 ha.

Die grossräumigen Landwirtschaftskammern in der Bünzebene bleiben bis auf die Einzonung im Gebiet Seewadel unverändert. Dort hat die Landwirtschaft Priorität (vgl. auch Konzeptplan Räumliche Entwicklung).

8.10 Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Grundsatz

Die BNO wurde erst im Jahr 2006 in Kraft gesetzt. Wegen der Rechtssicherheit und Verhältnismässigkeit erfolgt eine Teiländerung der BNO nur dort, wo in der Zwischenzeit neue Randbedingungen entstanden sind.

Bezug zur neuen Bauverordnung vom 25. Mai 2011 siehe 2. Kapitel

Übersicht der geplanten Änderungen

§ 3	Bauzonenplan, neue Teilkarte Hochwasserschutz -> Auslöser: Lesbarkeit; alle Inhalte im Bauzonenplan hätten den Plan überladen.
§ 8	Tabelle Bauzonenvorschriften; Kernzone, Zone Steingasse und Spezialzone Bahnhof Süd -> Auslöser: Motion Kohli zur Abschaffung der Ausnützungsziffer; Masterplan Ortskern; Leitsätze Gemeinderat zur räumlichen Entwicklung
§ 9	Kernzone; Bauvolumen, Abbruch, Gestaltungsplanpflicht Jakob Isler Areal -> Auslöser: Motion Kohli, Abschaffung Ausnützungsziffer; Masterplan Ortskern
§ 10	Zone Steingasse; Verkleinerung, Regelung Verkaufsnutzungen, Bestimmungen für Schutzobjekte -> Auslöser: Masterplan Ortskern; Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan; Bestimmung kommunale Schutzobjekte
§ 11	Wohn-/Gewerbebezonen; Regelung Verkaufsnutzungen; Ergänzung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Farnbühl -> Auslöser: Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan; Einzonung Gebiet Farnbühl
§ 11a	Spezialzone Bahnhof Süd anstelle der heutigen Wohnzone W1 südlich Bahnhof -> Auslöser: Vorgesehene Entwicklung Gebiet Bahnhof Süd
§ 15	Gewerbebezonen; Regelung Verkaufsnutzungen; Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Anglikerstrasse Nord; spezielle Regelung im Gebiet Bremgarterstrasse Nord -> Auslöser: Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan; Einzonungen
§ 16	Industriezonen; Regelung Verkaufsnutzungen -> Auslöser: Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan
§ 19a	Ensembleschutzzonen; neu -> Auslöser; Bestimmung der kommunalen Schutzobjekte
§ 34	Ausnützungszuschläge; teilweise ausser Kraft gesetzt -> Auslöser: neue Bauverordnung (§§ 32 Abs. 3 und 35 BauV)
§ 63	Kommunale Schutzobjekte; Vorschriften (neu) -> Auslöser: Ablösung der bestehenden Übergangsregelung
§ 68a	Hochwasserschutz; neu -> Auslöser: neue übergeordnete Vorschriften

Hinweise zu geplanten Änderungen

§§ 8 und 9
Motion Kohli,
Abschaffung der
Ausnützungsziffer
in der Kernzone

Der Einwohnerrat hat am 31. Mai 2010 die folgende Motion Kohli überwiesen: Der Gemeinderat ist zu beauftragen, im Rahmen der aktuellen Nutzungsplanungsrevision die Ausnützungsziffer (Az) für die Kernzone abzuschaffen. Die Begründung ist, dass es in der weitgehend überbauten Kernzone auch ohne Az genügend Rahmenbedingungen zur Bestimmung des zulässigen Gebäudevolumens gibt. Das zulässige Volumen soll im Einzelfall bestimmt werden.

Der Auftrag wird erfüllt, indem die Az in § 8 (Tabelle) gestrichen wird. Der Gemeinderat prüft das Baugesuch und damit insbesondere auch die Einordnung des Bauvolumens unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls (vgl. § 9 Abs. 5bis). Eine analoge Vorschrift gibt es auch in den Gewerbe- und Industriezonen.

Für die Abschaffung der Az in der Kernzone spricht folgendes:

- Die Kernzone ist zum überwiegenden Teil überbaut. Die optimale Ausnützung kann von der örtlichen Situation hergeleitet werden. Insbesondere bei kleinen Parzellen kann es durchaus sein, dass eine höhere bauliche Dichte als die heute zulässige Az von 1.3 eine städtebaulich bessere Lösung bringen kann.
- Die Gestaltungsanforderungen sind hoch (Abs. 7).
- Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein unabhängiges Fachgutachten zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild einholen. Der Gutachter wird im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller bestimmt (Abs. 7). Diese Möglichkeit bietet schon die rechtskräftige BNO und sie wird auch genutzt.
- Im noch unüberbauten Jacob Isler Areal besteht die Gestaltungsplanpflicht. Die maximale bauliche Dichte wird aufgrund von Studienaufträgen ermittelt und im Gestaltungsplan grundeigentumsverbindlich festgelegt (Abs. 7ter).
- Die in Einzelfällen sehr hohe denkbare Ausnützung entbindet nicht davon, die Pflichtparkplätze nachweisen zu können.

§ 10 Änderungen Zone Steingasse

Die Zone Steingasse ist unterteilt in die Teilgebiete A und B. Gemäss dem Masterplan Ortskern ist es sachgerechter, das Teilgebiet B – das noch unüberbaute Merkurareal – der Zone WG 4 zuzuteilen. Mit dieser Zuteilung wird die zulässige Gebäudehöhe von 10m auf 13 m erhöht. was an der vorliegenden zentralen Lage als situationsgerecht beurteilt wurde. Um eine gute Abstimmung zur verbleibenden Zone Steingasse zu erhalten, wird die Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben.

In der Zone Steingasse wurden Gebäude bezeichnet, die zu erhalten sind. Da jetzt ein Vorschlag für die Bezeichnung der Schutzobjekte im gesamten Siedlungsraum Wohlen mit den zugehörigen Vorschriften vorliegt, können die Vorschriften für die „bezeichneten Gebäude“ gestrichen werden. Die Schutzobjekte in der Zone Steingasse sollen gleich behandelt werden wie diejenigen in den übrigen Bauzonen.

9. Bearbeitung

Planungsbüro	Der Gemeinderat hat die Planung dem Büro Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg übertragen. Verantwortlicher Partner ist Thomas Meier.
Beratung durch die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission	<p>Die Arbeiten werden gemeindeseits durch die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission begleitet.</p> <p>Bis 2009</p> <p>Walter Dubler, Gemeindeammann (Vorsitz) Matthias Jauslin, Gemeinderat David Chaksad (bis Juni 2008) Fredy Fischer, Architekt Matthias Fricker Heinz Haller, Architekt (bis Juni 2008) Armin Ineichen Regula Jäggi Benno Kohli, Architekt, Einwohnerrat Urs Müller, Architekt Marcel Handler, Bauverwalter (mit beratender Stimme)</p> <p>Ab 2010</p> <p>Walter Dubler, Gemeindeammann (Vorsitz) Urs Kuhn, Gemeinderat Andreas Berger, Anglikon Armin Ineichen Kurt Meier Christoph Meyer Urs Müller, Architekt Hedy Perroud, Josef Scherer Dario Veghini, Einwohnerrat (bis Juni 2011) Marcel Handler, Bauverwalter (mit beratender Stimme)</p>
Aufruf zum Einreichen von Begehren	Ab 2006 bis 2010 sind 34 Begehren für Zonenplanänderungen eingegangen, überwiegend Gesuche um Einzonungen. Eine Aufforderung dazu wurde auf der Homepage Wohlen und in der Presse veröffentlicht. Mit diesem Vorgehen wird ermöglicht, dass bereits bekannte Wünsche von Beginn an in die Planung einfließen können.
Einbezug von besonders betroffenen Grundeigentümern	Grundeigentümer, auf welche die Planung besonders starke Auswirkungen hat, wie Eigentümer von schützenswerten Gebäuden, wurden direkt informiert und ein Gespräch angeboten.
Mitwirkung der Bevölkerung	Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zum Planungsentwurf zu stellen. Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 2. November 2010 bis 28. Februar 2011 auf der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt. Die

ausführlichen Stellungnahmen der Parteien und die Eingaben von Seite der Bevölkerung sind mit der Stellungnahme des Gemeinderates dazu im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung beurteilt die Vorlage bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit. Ergebnis ist der Vorprüfungsbericht, welcher Bestandteil der Planungsvorlage ist.

10. Planungsablauf

Entwurfsphase

Vorgehen:

- Erheben der Grundlagen bei der Bauverwaltung und den kantonalen Amtsstellen
- Umfrage bei der Bevölkerung (auf der Homepage und über die Lokalpresse) Eingegangen sind 34 Begehren (vgl. Teil 2)
- Einbezug Landwirte am Bauzonenrand (Besprechung)
- Einbezug Grundeigentümer mit Schutzobjekten (Orientierungsversammlung, Abgabe von Unterlagen, Besprechungen)
- Einbezug wichtiger Exponenten (Besprechungen)
- Entwurf durch das Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit Ressortvorsteher/Bauverwalter, Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission; mit Beizug von kantonalen Experten wie Kreisplaner, Ortsbild- und Denkmalpflege, Fachpersonen Hochwasserschutz; in Koordination mit den Teams Masterplan Ortskern und Kommunalen Gesamtplan Verkehr.
- Einholen einer provisorischen Stellungnahme des BVU, ARE, insbesondere bezüglich den geplanten Einzonungen
- Einholen einer Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünzital

Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)

Der Planungsentwurf vom 25. Oktober 2010 wurde vom 2. November 2010 bis 28. Februar 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat am 14. November 2011 verabschiedet wurde.

Verabschiedung durch den Gemeinderat

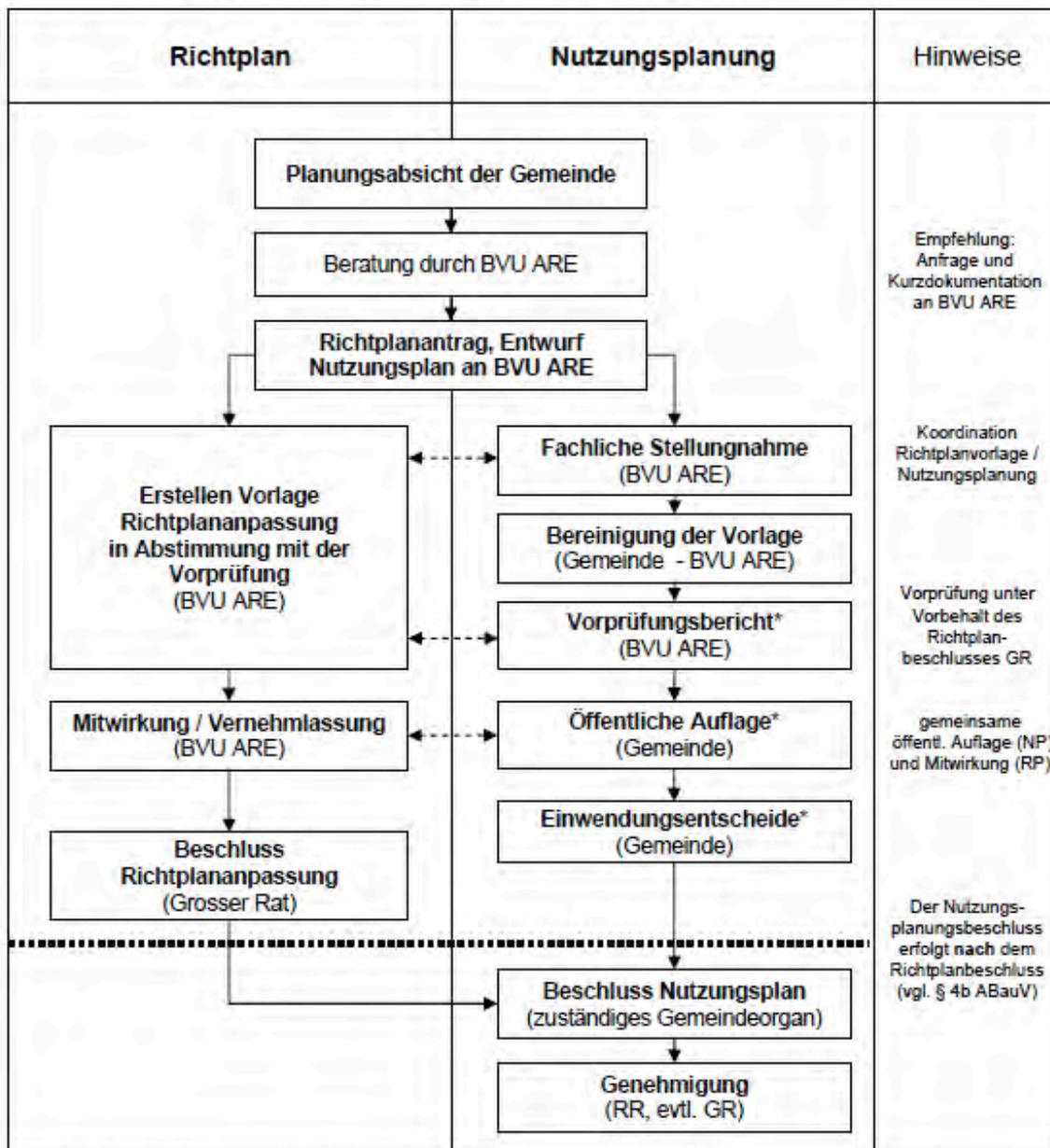
Der Gemeinderat hat die Mitwirkungseingaben und den Planungsentwurf an den Sitzungen vom 14. und 28. November 2011 bis ins Detail diskutiert und zuhanden der definitiven kantonalen Vorprüfung sowie Erstellung der Vorlage betreffend Richtplananpassung verabschiedet.

Nachtrag des Gemeinderates	<p>Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Gemeinderat gebeten, zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzonung Gewerbezone Seewadel (Begehren Notter)- Einzonung ÖB, Teilfläche Allwetterplatz (für Zirkus, etc). <p>Der Gemeinderat hat am 7. Mai 2012 folgende Beschlüsse gefasst:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzonung Seewadel: Behandlung in separater Vorlage, vgl. Planungsbericht Teil B, Nr. 26- Einzonung ÖB: keine Änderung, detailliertere Begründung des Bedarfs, vgl. Kapitel 8.4
Weiteres Verfahren nach Baugesetz	<p>Der weitere Verfahrensablauf richtet sich wie folgt nach §§ 23 bis 28 Baugesetz:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Definitive Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.2. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.3. Eventuell Überarbeitung4. Beschluss Der Einwohnerrat beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.5. Genehmigung Der Regierungsrat genehmigt die Vorlage.6. Ev. Beschwerdeverfahren
Anpassung des kantonalen Richtplanes	<p>Die vorgeschlagenen Einzonungen erfordern eine Richtplananpassung. Das Verfahren läuft parallel zur Nutzungsplanung gemäss dem nachfolgenden Schema ab.</p> <p>Die öffentliche Auflage der Richtplananpassung erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung Siedlung.</p> <p>Der Beschluss des Grossen Rates zur Richtplananpassung muss erfolgt sein, wenn der Einwohnerrat die Vorlage behandelt.</p>



Arbeitshilfe / Stand Februar 2010

**Ablaufschema Verfahrenskoordination
Richtplanung - Nutzungsplanung (§ 4b ABauV)**



Hinweis zur Verfahrensoptimierung

Die dargestellte Koordinationsmöglichkeit entspricht einem zeitlich optimierten Ablauf. Ein eventuell abweichender Richtplanbeschluss kann jedoch zeit- und verfahrensaufwendige Anpassungen der Nutzungsplanung nach sich ziehen. Dieses Risiko kann vermindert werden, indem die mit * versehenen Verfahrensschritte *nach* erfolgtem Richtplanbeschluss durchgeführt werden. Es wird empfohlen, die jeweils zweckmässige Koordinationsform einzelfallweise festzulegen.

Teil 2 Änderungen Bauzonenplan

In diesem Teil sind die einzelnen Begehren von Privaten (ab Nr. 1) und die Vorschläge von Seite der Planungskommission (ab Nr. 101) inklusive den resultierenden Bauzonenplanänderungen ersichtlich.

A Begehren von Privaten

Der Wortlaut der Begehren kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

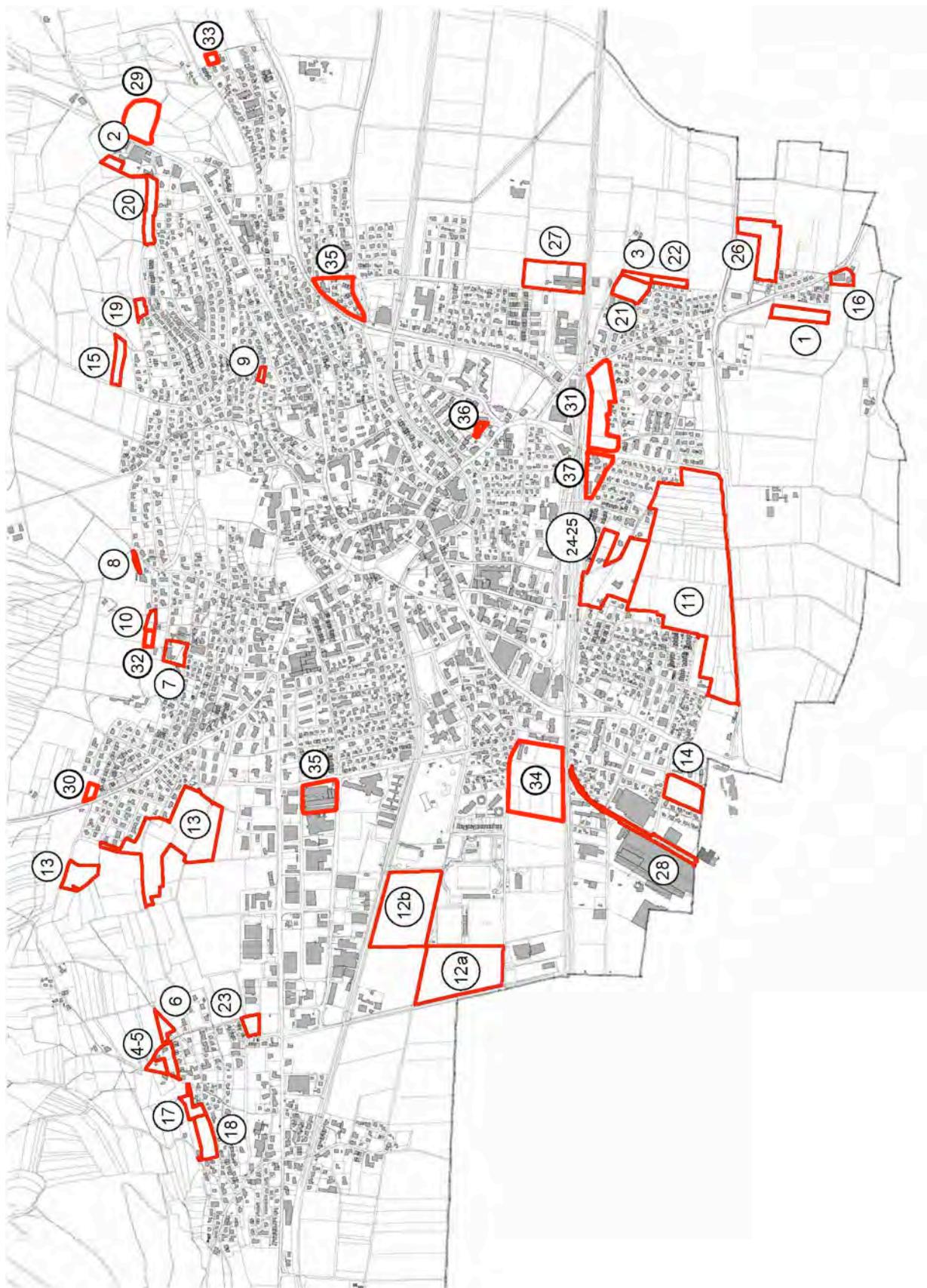
- 1 Yvonne Andermatt-Bühler, Ehrunsbachstrasse 7
- 2 Rettungsdienst Neeser, Bremgarterstrasse 111
- 3 Jakob Albert Kuhn, Sonnenweg 20
- 4 Erna Kaspar, Bändliackerweg 17, Anglikon
- 5 Robert Steinmann, Anglikerbergstrasse 4, Anglikon
- 6 Ernst Vock, Erlenweg 4, Anglikon
- 7 Alters- und Pflegeheim Sunnezyt, Rebbergstrasse 22
- 8 *Felix Meier-Bäbi, Hochwachtstrasse 37
Der Antrag wurde zurückgezogen.*
- 9 Werner Dubler-Weber
- 10 Werner und Anna Steuble-Wyss, Sonnezytweg 24
- 11 Heinrich Gretler, Im Geissmättli 4
- 12a Fussball-Club Wohlen, Stadion Niedermatten
- 12b Braunwalder Immobilien + Verwaltungs AG, Schützenmattstr. 37
- 13 Bergmatten-Gesellschaft, Bernhard Hegi-Müller, Klaraweg 11
- 14 Cellpack AG, Anglikerstrasse 99, Villmergen
- 15 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchenrain 8
für Familie Stäger, Bahnhofstrasse 8
- 16 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchenrain 8
für Sandra und Mark Lehmann, Rebenweg 5
- 17 Robert und Margrit Stäger, Knobelstrasse 21, Anglikon
- 18 Maria Aebersold-Engel, Reservoirstrasse 6, Anglikon
Fritz Engel-Wyss, Reservoirstrasse 4, Anglikon
- 19 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8
für Koch AG und Koch Agronomia AG, Büttikon
- 20 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8
für Koch AG und Koch Agronomia AG, Büttikon

-
- 21 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8
für Koch AG und Koch Agronomia AG, Büttikon
 - 22 Paul und Ruth Koch-Gassner, Steinacker 10
 - 23a Erbegemeinschaft Jules Schärer, Im Winkel 4, Anglikon
 - 23b Urs Müller, Bäregässli 9
 - 24 Martin und Erika Lehmann, Wannenbühlweg 10
 - 25a Beat Oberholzer, Untere Farnbühlstrasse 24
Barbara Schärer-Oberholzer, Im Winkel 4, Anglikon
 - 25b Beat und Maria Oberholzer, Untere Farnbühlstrasse 24
 - 26 Otto Notter AG, Aeschstrasse 20
 - 27 Elisabeth Steinlechner-Koch, Dammweg 41 und
Hans Koch, Turmstrasse 138
 - 28 BDWM Transport AG, Zürcherstrasse 10, Bremgarten
 - 29 Koch Fuhrhaltere AG, Rummelstrasse 1
 - 30 Othmar Wohler-Küng, Niederwilerstrasse 52
 - 31 Schweizerische Bundesbahnen, Postfach 1726, 4601 Olten
 - 32 Erbegemeinschaft Paul Stutz-Koch, Bollmoosweg 9
 - 33 Urs Müller, Architekt, Bäregässli 9
für Gino und Beatrice Fiorentin-Burkhardt, Hagebuechweg 3
 - 34 Elisabeth Senti-Weber, Horgen; Hubert Hartmeier, Hertenstein
und Karl Wildi, Wohlen

Während der Auflage zur Mitwirkung sind noch 3 neue Begehren für Bauzonenänderungen eingegangen.

- 35 Friedrich Isler, Bifangstrasse 7, vertreten durch
Matthias Fricker, Fricker Rechtsanwälte, Sorenbühlweg 13
- 36 Raiffeisenbank Wohlen, Stegmattweg 1
- 37 Werner und Greti Dubler-Weber, Untere Farnbühlstrasse 5

Übersichtsplan, Begehren von Privaten



Nr. 1

Antrag

Yvonne Andermatt-Bühler
Ehrunsbachstrasse 7
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Prüfung der Wiedereinzonung der Parzelle Nr. 2667
Fläche 6659 m², Fruchtfolgefläche

Begründung der Antragstellerin

Die Parzelle war seinerzeit Bauland und wurde dann von der Gemeinde Wohlen ausgezont und als Landwirtschaftsland eingestuft. Die Parzelle grenzt direkt an Wohngebiet und dient eigentlich keinem Landwirt viel.

Erwägungen Planer/Kommission

Das Grundstück befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in einem Siedlungstrenngürtel, in dem die offene Landschaft erhalten bleiben soll. In dieser Landschaftskammer hat die Landwirtschaft Priorität.

Die Parzelle grenzt nicht direkt an die Bauzone. Sie ist nicht erschlossen.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: keine
Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

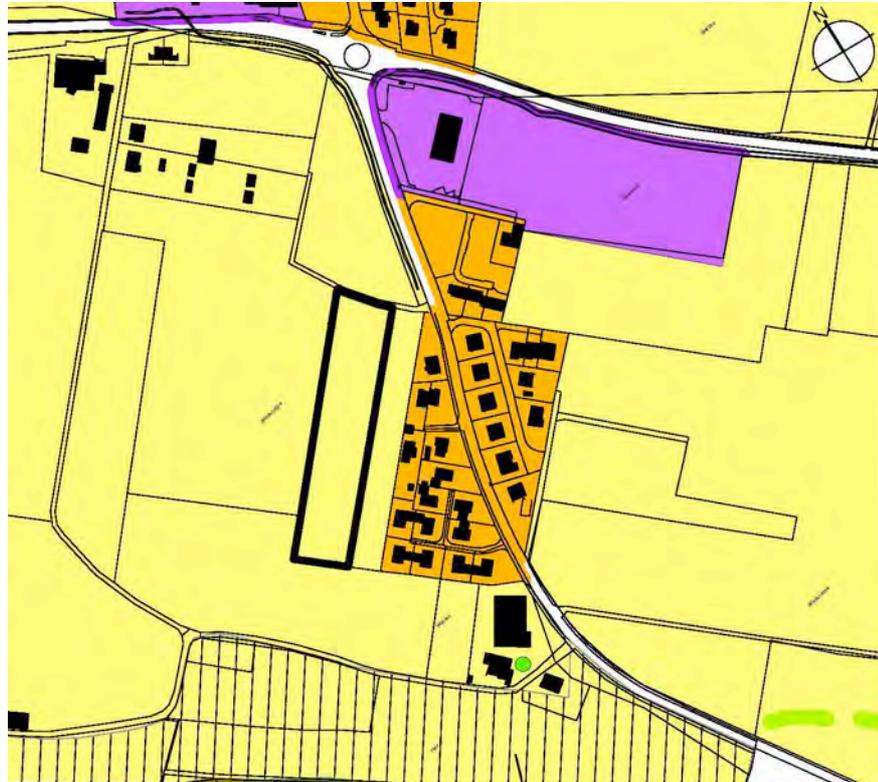
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 1

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  GW
-  LW I
-  Landschaftsschutzzone
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Zonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 2

Antrag

Rettungsdienst Neeser
Kurt Neeser
Bremgarterstrasse 111
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Teileinzonung der Parzelle 2684 in die Gewerbezone
Fläche 0.3 ha, Fruchtfolgefläche

Begründung des Antragstellers

Der Rettungsdienst Neeser besitzt auf der Parzelle Nr. 2685 eine Einstellhalle für die Einsatzfahrzeuge. Durch die stetige Erweiterung des Rettungsdienstes und der Diversifikation der Firma in Spezialtransporte und Dienstleistungen wächst der Fahrzeugbestand ständig. Um auch in Zukunft wachsen zu können und weiter Arbeitsplätze schaffen zu können, muss der Firmenstandort vergrössert werden. Eine Erweiterungsstudie liegt vor.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Schaffung von Arbeitsplätzen und den entsprechenden Gewerbeflächen hat hohe Priorität. Der Bedarf ist nachgewiesen.

Die Erweiterungsstudie zeigt, dass der Betrieb sinnvoll ausgedehnt und gegen die Landwirtschaft abgegrenzt werden kann.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig befürwortet.

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: keine
Haltung Parteien: Grüne positiv; von Seite FDP und SVP generelle Eingaben bezüglich „bedingter Einzonungen“.

Stellungnahme Gemeinderat

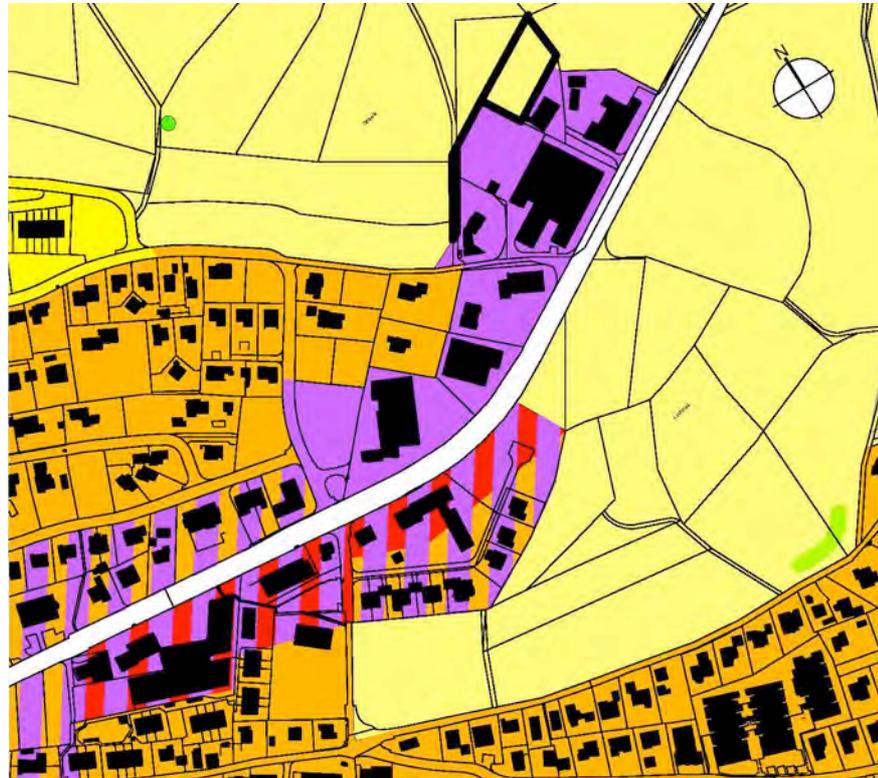
Die Einzonung erfolgt bedingt für den bestehenden Gewerbebetrieb. Wenn die Betriebserweiterung nicht innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung vorgenommen wird, fällt die bedingte Einzonung für diese Firma im Sinne von § 15a BauG entschädigungslos dahin (vgl. § 15 Abs. 7bis, Gebiet Bremgarterstrasse Nord).

Nr. 2

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

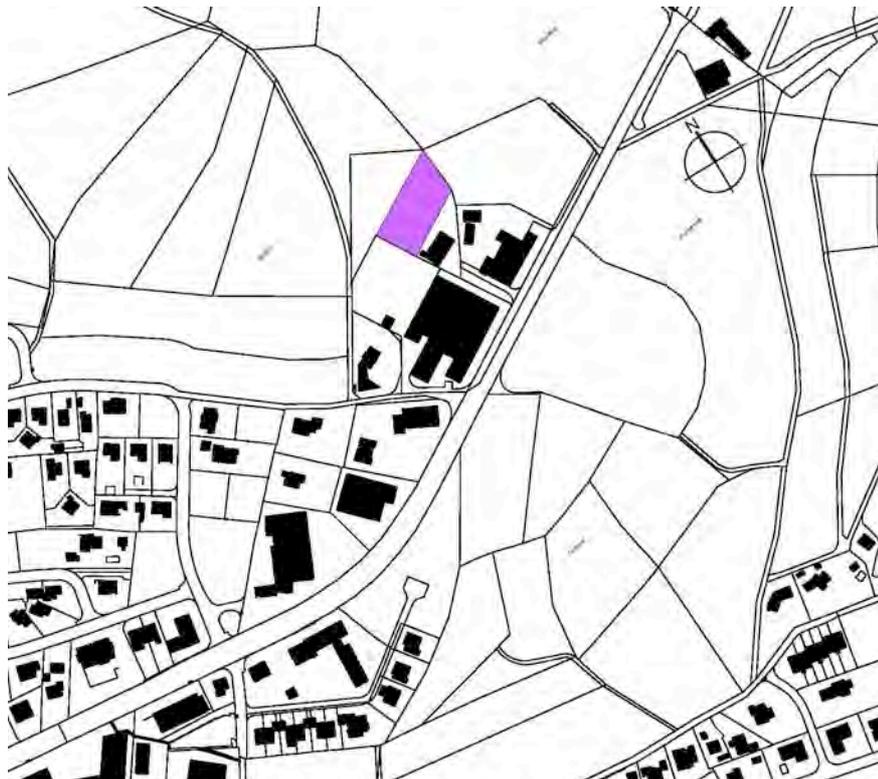
-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt

-  GW



Nr. 3

Antrag

Jakob Albert Kuhn
Sonnenweg 20
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzelle 4732, im Boll, in Bauzone
Fläche 1771 m², Fruchtfolgefläche

Begründung des Antragstellers

Das umliegende Gebiet ist immer mehr bereits überbaut.

Erwägungen Planer/Kommission

Das Grundstück befindet sich in der Nähe eines aktiven Landwirtschaftsbetriebes mit Tierhaltung. Die Landwirtschaft hat hier Priorität.

Die Parzelle grenzt nur mit einer Ecke an die Bauzone. Sie ist nicht erschlossen.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: keine
Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 3

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  LW I
-  LW II
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Zonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 4 + 5

Antrag

Nr. 4 Erna Kaspar
Brändliackerweg 17
5611 Anglikon

Nr. 5 Robert Steinmann
Anglikerbergstrasse 4
5611 Anglikon

Gesuch um
Einzonung

Nr. 4: Einzonung der Parzellen 5862 und 5551 in die Bauzone

Nr. 5: Einzonung der Parzelle 5553 in die Bauzone

Einzonung 0.4 ha, davon 0.3 ha überbaut, keine Fruchtfolgefläche

Begründungen der Antragsteller

Generelles: Die Parzellen liegen im Dreieck Anglikerbergstrasse und die Brändliackerstrasse Sie sind landwirtschaftlich schlecht zu bearbeiten. Weiden hat es mehr als genug in Anglikon. Es ist eine attraktive Wohnlage. Die Frage einer neuen Zonenregelung in unserem Dorfteil scheint sich aufzudrängen. Im Sinne der Logik und der Gleichbehandlung soll das ganze Landdreieck eingezont werden.

Robert Steinmann

- Land verpachtet als Ponyweide; mehr als genug Weiden in Anglikon
- Eigennutzung nicht möglich
- Absicherung finanzielle Zukunft (100% invalid)

Erwägungen Planer/Kommission

Die Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone und sind mit einer kommunalen Schutzzone überlagert.

Die Parzelle 5551 ist mit dem EFH Erna Kaspar überbaut, Die Parzelle 5553 ist mit dem EFH Robert Steinmann teilüberbaut. An diese beiden Parzellen grenzt die Parzelle 5549, welche ebenfalls mit einem EFH überbaut ist (Brändliackerstrasse 15). Da die 3 Parzellen direkt an die Bauzone angrenzen, weitgehend überbaut und von Strassen umschlossen sind, wird die Einzonung in die Wohnzone W2 als zweckmässig erachtet.

Die Parzelle 5862 ist bis auf einen kleinen Schopf unüberbaut. Die landschaftlich exponierte Parzelle soll wie alle unüberbauten Parzellen in der Landschaftsschutzzone von Anglikon nicht eingezont werden (Grundsatzentscheid).

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: Wiedererwägungsantrag
Haltung Parteien: Grüne positiv
Mitwirkungsbericht 1.12

Stellungnahme Gemeinderat

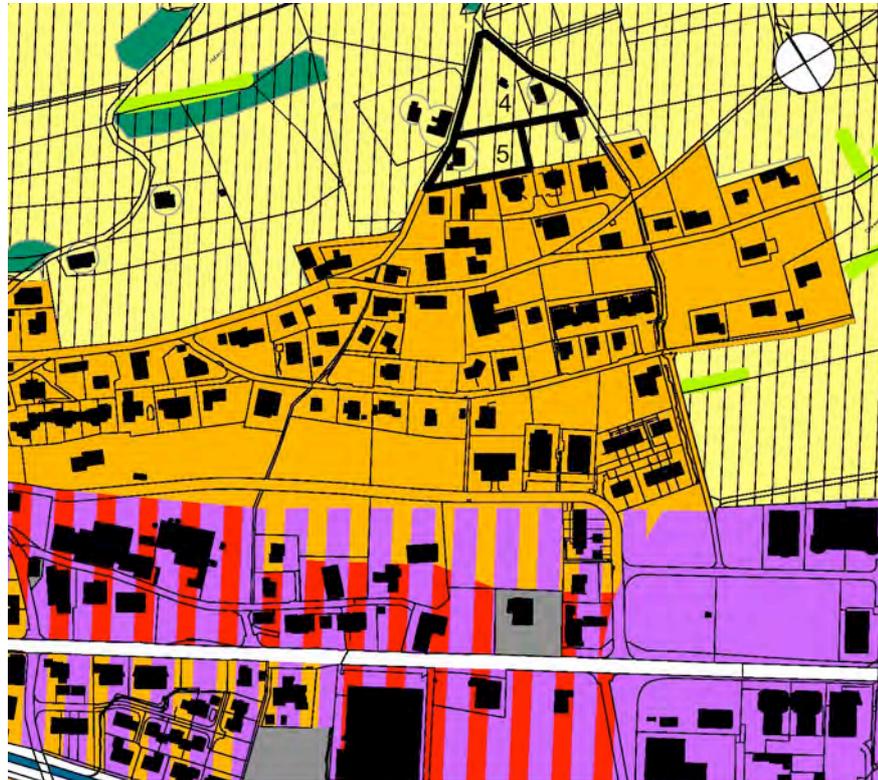
Nur die 3 mit EFH überbauten Grundstücke sollen eingezont werden.

Nr. 4 + 5

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

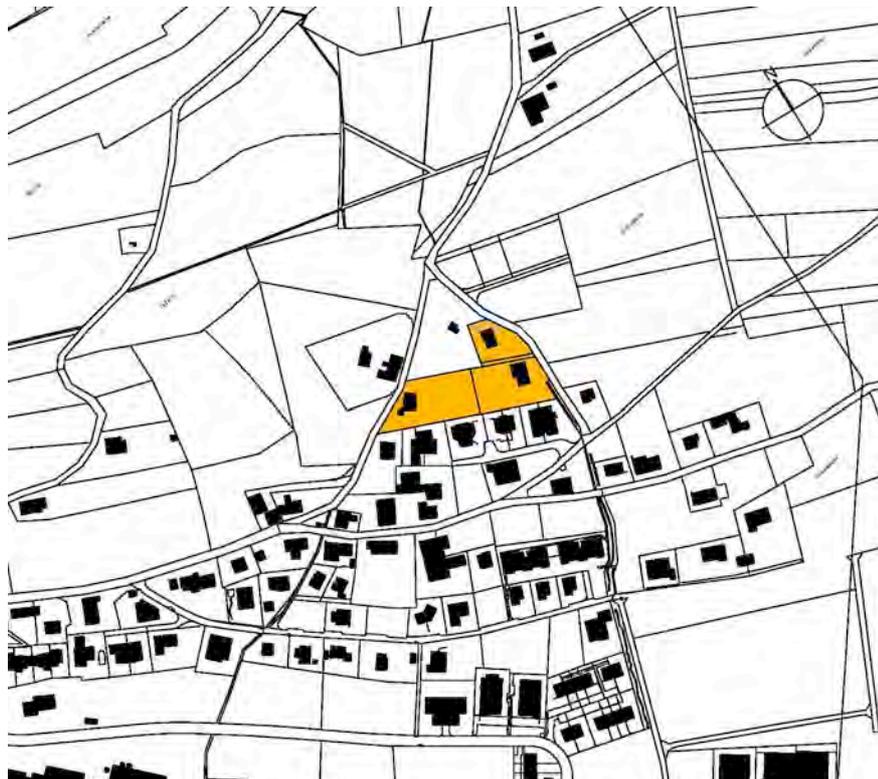
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W2



Nr. 6

Antrag

Maria Deutschmann-Vock
Dammstrasse 11
A-6890 Lustenau

Vertreten durch:

Ernst Vock
Erlenweg 4
5611 Anglikon

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzelle 5319 in die Bauzone
Fruchtfolgefäche

Begründung des Antragstellers

Auf der angrenzenden Parzelle 5321 steht schon mehrere Jahrzehnte ein EFH, das sich auch als ein Teil der Parzelle 5319 eingliedert. Bauplatzsicherung für die Kinder.

Erwägungen Planer/Kommission

Die dreieckförmige Parzelle 5319 liegt an erhöhter, exponierter Lage in Anglikon. Sie befindet sich in der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: keine
Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

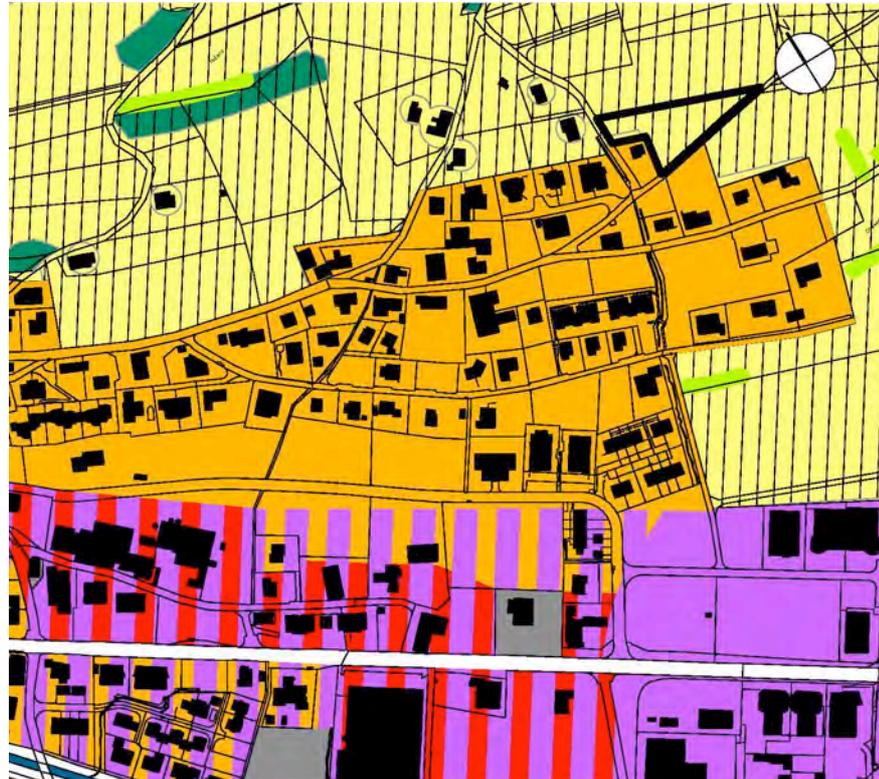
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 6

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 7

Antrag

Altersheim Sunnezyt
Roger Bottlang (Vertreter der Besitzerin Erna Bottlang)
Rebbergstrasse 22
5610 Wohlen

Gesuch um
Umzonung

Umzonung der Parzelle 3967, Altersheim Sunnezyt, von der Zone W1
in die Zone W2 oder ÖBA
Fläche 4361 m2

Begründung des Antragstellers

Das private Altersheim möchte ausbauen um das wirtschaftliche Überleben des familiären Alters- und Pflegeheimes zu sichern. Gemäss dem detaillierten Begehren vom 26. Mai 2006 mit Konzept für die Erweiterung ist eine höhere Ausnützungsziffer als in der Zone W1 nötig.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Parzelle liegt am Rand der Bauzone in steiler Hanglage in einem landschaftlich exponierten Gebiet. Die Kommission beurteilt eine Verdichtung an diesem Ort als problematisch.

Die Umzonung in eine Zone ÖBA kommt wegen der peripheren Lage und weil es in Privatbesitz ist, nicht in Frage.

Die gewünschte Verdichtung ist an landschaftlicher Lage heikel, der Standort in steilem Gelände für ein Alterszentrum eher ungeeignet.

Die Umzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

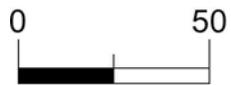
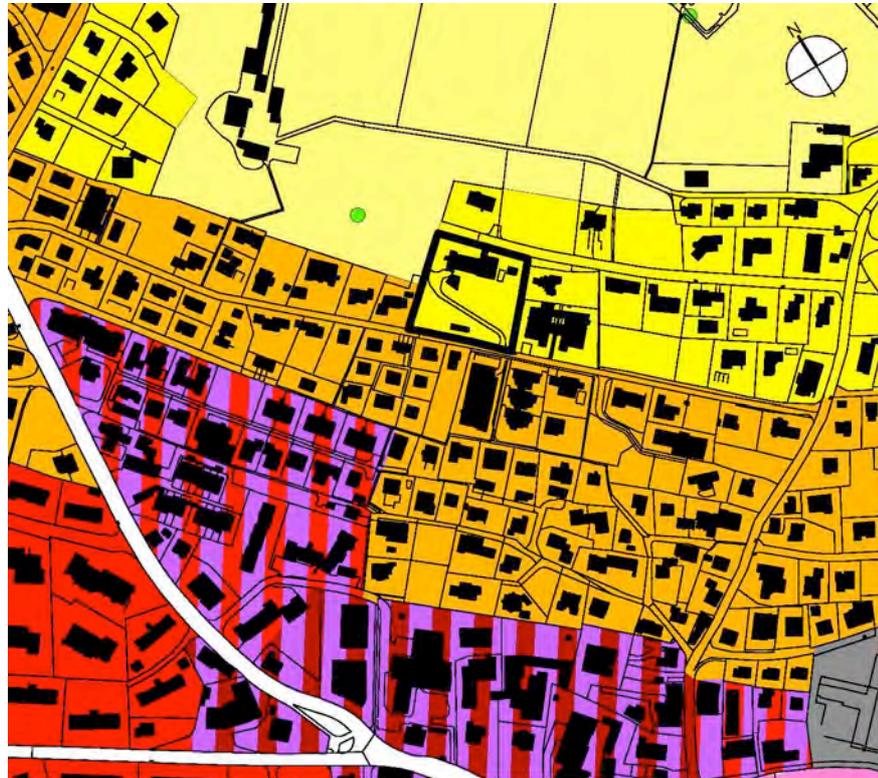
Neue Ausgangslage

In der Zwischenzeit hat sich die Ausgangslage verändert. Die Parzelle wird zonengemäss überbaut und der Antrag abgeschrieben.

Nr. 7

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

- Orientierungsinhalt:
-  W1
 -  W2
 -  W3
 -  WG3
 -  ÖBA
 -  LW I
 -  Bäume
 -  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 8 *Das Begehren wurde zurückgezogen.*

Nr. 9 **Antrag**

Werner Dubler-Weber
Untere Farnbühlstrasse 5
5610 Wohlen

Gesuch um
Umzonung

Anpassung der Grünzone auf der Parzelle des Antragstellers

Begründung des Antragstellers

Werner Dubler hat während dem Mitwirkungsverfahren BNO beantragt, er sollte als Besitzer von Land in der Grünzone darin Kleinbauten erstellen können. Der Beschluss war, dass in der Grünzone Kleinbauten ausgeschlossen bleiben und dass jedoch im Bereich der Liegenschaft Dubler die Abgrenzung der Grünzone zu überprüfen sei (im Rahmen der geplanten Revision Bauzonenplan).

Erwägungen Planer/Kommission

Die Überprüfung ergab folgendes Resultat: Die Grünzone ist ausgetrennt worden, für die Option, dass der Ehrunsbach örtlich verlegt und in der Fortsetzung zum heute offenen Abschnitt geöffnet wird. Von Seite des Kantons wird gefordert, dass die Bachöffnung realisierbar sein soll.

Die Erhaltung der Grünzone ist auch zweckmässig zur Erhaltung der Siedlungsdurchgrünung und Vernetzung.

Um den Zweck der Grünzone durchsetzen zu können, ist diese Zone von Bauten, inkl. Kleinbauten, freizuhalten. Der Antrag ist deshalb abzuweisen.

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: 2 Wiedererwägungsanträge
Haltung Parteien: Grüne negativ
vgl. Mitwirkungsbericht 2.9 und 2.10

Stellungnahme Gemeinderat

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 9

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  Grünzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 10

Antrag

Werner und Anna Steuble-Wyss
Sunnezytweg 24
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzellen Nr. 3149 (682 m²) und Nr. 3174 (612 m²)
Teilweise Fruchtfolgefläche

Begründung der Antragsteller

Attraktive Hanglage; Parzellen wurden 1987 ausgezont, zum Teil bereits erschlossen.

Zusammen mit der Bauparzelle 1836, welche sich auch im Besitz der Antragsteller befindet, wird eine Arealüberbauung möglich.

Erwägungen Planer/Kommission

Beide Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone und werden extensiv als Grasland genutzt.

Die Parzelle 3149 grenzt an den Wendeplatz Sunnezytweg und liegt direkt oberhalb der Parzelle 1836. Die beiden vereinigten Parzellen gelten als erschlossen.

Die Parzelle 3174 grenzt im Nordwesten an die Parzelle 3149, wird jedoch durch den Treppenweg Hochwacht optisch getrennt (was als logische Begrenzung der Bauzone betrachtet werden kann). Sie ist nicht erschlossen.

Die Einzonung der beiden Parzellen in die Zone W1 wurde von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission befürwortet.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt aufgrund einer Neu beurteilung der Einzonungsbegehren am nord-östlichen Bauzonenrand, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.3a und 1.3b

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

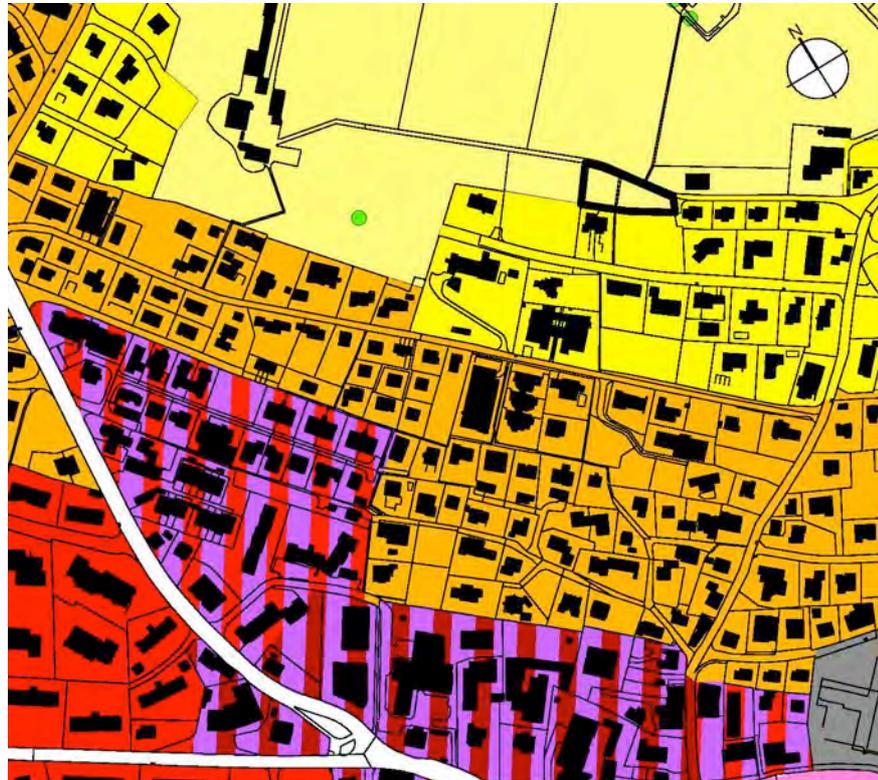
Keine Zonenplanänderung

Nr. 10

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

	W1
	W2
	W3
	WG3
	ÖBA
	LW I
	Bäume
	Perimeter Begehren



Änderung Zonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 11

Antrag

Heinrich Gretler, dipl. Arch. ETH/SIA
Im Geissmättli 4
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung Gebiet „Im Farn“ in die Wohnzone W3, Gewerbezone und
Grünzone

Begründung des Antragstellers

Heinrich Gretler hat den Antrag als Architekt und Planer gestellt. Nach seiner Einschätzung ist das Gebiet im Farn für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wohlen von grosser Bedeutung. Der Antrag wird in einer detaillierten Dokumentation begründet.

Erwägungen Planer/Kommission

Das 14.0 ha grosse Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um eine wertvolle Fruchtfolgefläche.

Die Einschätzung von Heinrich Gretler wird geteilt. Es handelt sich um ein Schlüsselareal für die Entwicklung von Wohlen. Das Gebiet soll in die massgeschneiderte Spezialzone Bahnhof Süd eingezont und in Etappen überbaut werden.

Vgl. Planungsbericht (insbes. Kap. 6.4) und Konzeptplan Räumliche Entwicklung

Die Einzonung in die Spezialzone Bahnhof Süd wird von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission befürwortet.

Mitwirkungsverfahren

Heinrich Gretler begrüsst das vorgesehene Einzonungsverfahren.
Parteien: unteerschiedliche Haltungen
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.21

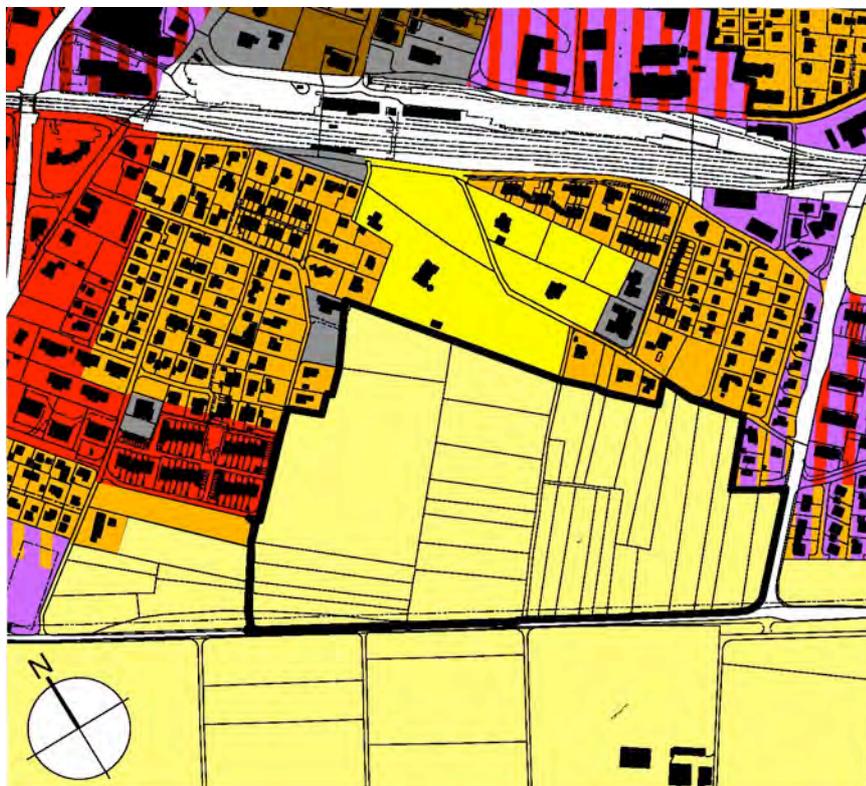
Stellungnahme Gemeinderat

Die Einzonung soll in einer Separatvorlage weiter verfolgt werden, sobald der Grosse Rat der Änderung des kantonalen Richtplans zugestimmt hat. Als Grundlage für die Einzonung ist ein kommunaler Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten.

Nr. 11

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

- Orientierungsinhalt:
-  Kernzone
 -  W1
 -  W2
 -  W3
 -  WG2
 -  WG3
 -  GW
 -  ÖBA
 -  LW I
 -  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Einzonung soll in einer Separatvorlage weiter verfolgt werden.

Nr. 12a + b

Antrag

Fussball-Club Wohlen (Nr. 12a)
Vorstand
Stadion Niedermatten
5610 Wohlen

Braunwalder Immobilien + Verwaltungs AG (Nrn. 12a und 12b)
Schützenmattstrasse 37
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

12a Einzonung der Parzelle Nr. 3905 in die Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen (38020 m2)

12b Einzonung der Parzelle Nr. 3912 in die Gewerbezone (77500 m2)
Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Begründungen der Antragsteller

12a Einzonung für die sinnvolle Erweiterung der Fussballanlagen des
FC Wohlen (Challenge League, Boomender Fussballsport, Mit-
gliederzuwachs, überbelegte Fussballplätze)

12b Aufgrund von finanz- und wirtschaftspolitischen Diskussionen
dürfte es unbestritten sein, dass die Gemeinde neues Gewerbe-
land braucht. Die für Gewerbe geeignete Parzelle würde dem
freien Markt als Gewerbeland zugeführt

Erwägungen Planer/Kommission

12a Das Begehren des Fussballclubs ist berechtigt. Die Erweiterung
der Zone ÖBA auf der Teilparzelle 3912 wird bevorzugt (ergibt
eine kompaktere Arrondierung). Das Gelände soll auch als Fest-
platz benützt werden können. Einzonung 3.9 ha.

12b Die Ausscheidung von neuem Gewerbeland wird befürwortet,
aber nicht in diesem landschaftlich sensiblen Gebiet zwischen
Bünz und Sportanlagen (vgl. Konzeptplan Räumliche Ent-
wicklung).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Parteien zu 12a: Grüne, SP, SVP negativ; FDP positiv

Parteien zu 12b: Grüne, SVP negativ, SP, FDP positiv

alle mit Bedingungen

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird gemäss den Erwägungen teilweise entsprochen.

Nr. 12a + b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

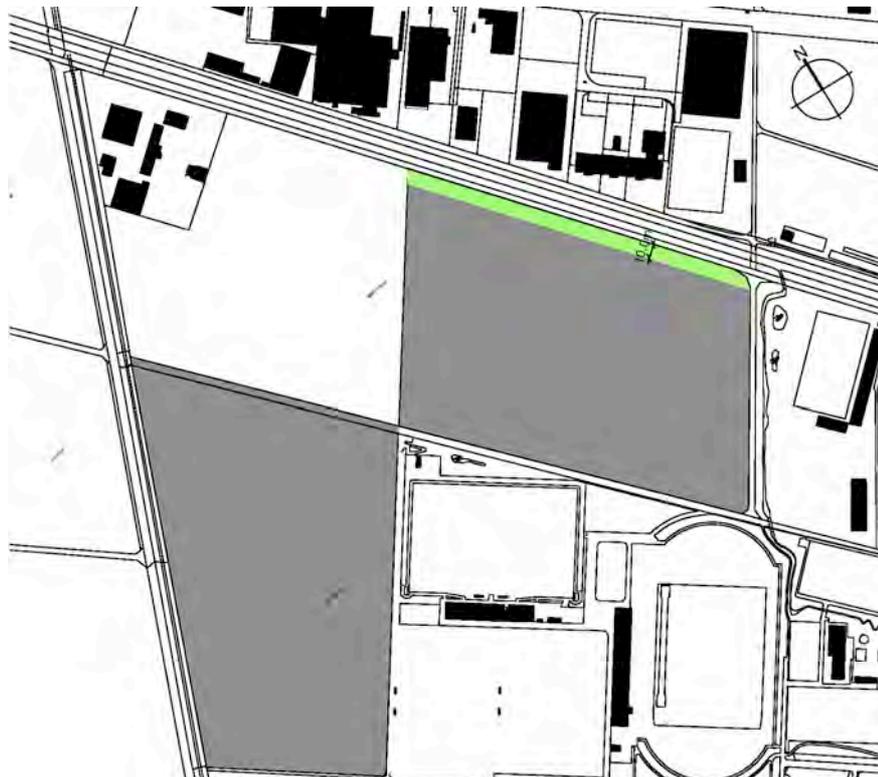
-  WG3
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  ÖBA
-  Grünzone



Nr. 13

Antrag

Bergmatten-Gesellschaft Wohlen
5610 Wohlen
vertreten durch lic. Iur. Erica Häuptli-Schwaller, Rechtsanwältin
Kasernenstrasse 26, 5001 Aarau

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzellen Nrn. 1268, 1308, 1318, 1319, 2834 und
3927 in eine geeignete Wohnzone.
Fruchtfolgefläche mit bedingter Eignung

Begründung der Antragsteller

Die Gründung der Bergmatten-Gesellschaft geht in die sechziger Jahre zurück und hatte ihren Ursprung in den Baukonsortien Bifang. Mit Ankauf und Verkauf von Bauland wurde das Ziel verfolgt, Handwerkeraufträge und Arbeitsplätze in Wohlen sicherzustellen. Die Initianten haben damals das Land gekauft, in der Absicht es selbst zu überbauen oder Interessenten zu verkaufen. Diese Absicht gilt heute noch. Die sonnige Westhanglage ist für Wohnbauten bestens geeignet und für die landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung. Die Lage unweit von kantonalen und kommunalen Schul- und Sportzentren ist ideal.

Erwägungen Planer/Kommission

Aufgrund der Erschliessungssituation wäre eine Einzonung des unerschlossenen Landes mit grossen Investitionen verbunden. Eine Einzonung ist längerfristig denkbar (vgl. Konzeptplan Räumliche Entwicklung). Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief. Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Eingaben Private: Wiedererwägungsantrag zum Einzonungsgesuch
Haltung Parteien: Grüne negativ; SVP und FDP positiv
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.16

Stellungnahme Gemeinderat

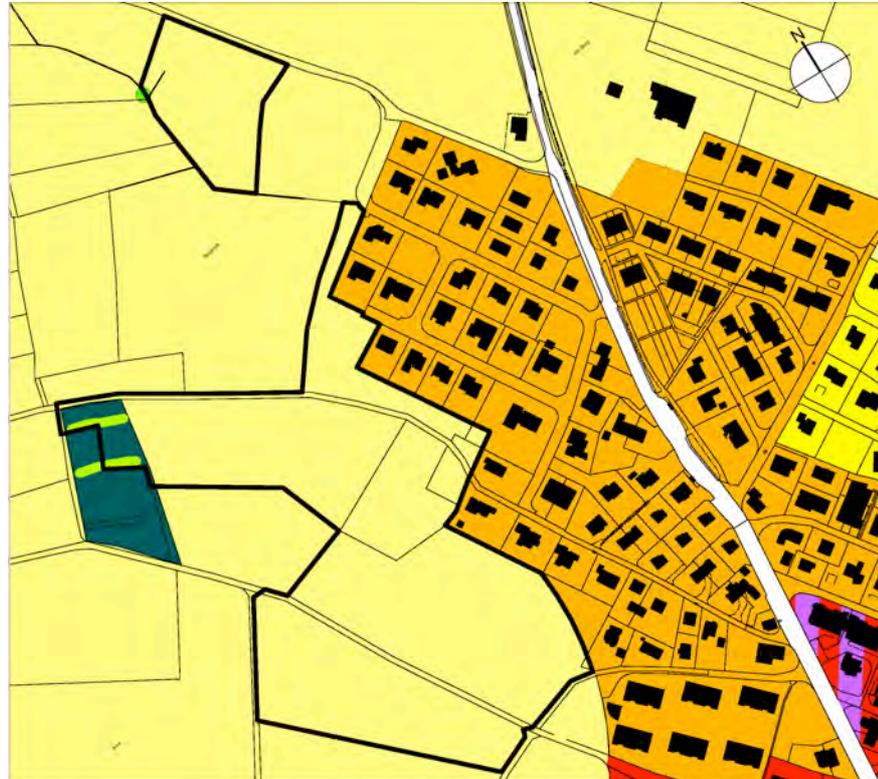
Dem Gesuch wird in beschränktem Mass entsprochen. Eine Fläche von 1.05 ha soll dort eingezont werden, wo die Erschliessung einfach auf privater Basis realisierbar ist und das Baugebiet „abgerundet“ wird. Der im Begehren genannte ökologische Ausgleich (u.a. Bachöffnung), ist vor dem Einzonungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Nr. 13

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  W3
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Wald
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W2



Nr. 14

Antrag

Cellpack AG
Anglikerstrasse 99
5612 Villmergen

Gesuch um
Umzonung

Parzelle 3824 an der Industriestrasse/Ringstrasse/Grenzweg von der
Gewerbezone in die Wohnzone W3 umzonen.

Begründung der Antragstellerin

Das bereits 2002 eingeleitete Umzonungsgesuch soll weiterverfolgt werden. An Stelle der im Planungsentwurf vorgesehenen Umzonung in die Zone WG 3 soll wegen den örtlichen Gegebenheiten (insbes. Einfamilienhäuser am Flurweg) eine Umzonung in die Zone W3 vorgenommen werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Firma Cellpack stellte im Jahr 2002 ein Begehren zur Umzonung der Parzelle 3824 wie auch der Wohnüberbauung Flurweg in die Zone WG3. Damals war geplant, die Parzelle 3824 mit der angrenzenden Wohnüberbauung mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen und die nördlich angrenzende, teilweise überbaute Industriezone in die Gewerbezone umzuzonen. Die Vorlage wurde kantonal vorgeprüft, jedoch nicht öffentlich aufgelegt und das Verfahren sistiert. Die Gründe sind nicht mehr auszumachen.

Das Gebiet zwischen Industriestrasse und Grenzweg ist heterogen überbaut und genutzt. Auf der angrenzenden Villmerger Seite befinden sich eine Gewerbe- und eine Industriezone. Eine neue Wohnüberbauung auf der Parzelle 3824 wird als nicht situationsgerecht beurteilt. Die Zonierung in Wohlen soll deshalb unverändert bleiben. Die bestehenden EFH am Flurweg haben die Besitzstandsgarantie. Auch in diesem Gebiet drängt sich keine Zonenplanänderung auf.

Das Umzonungsbegehren wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

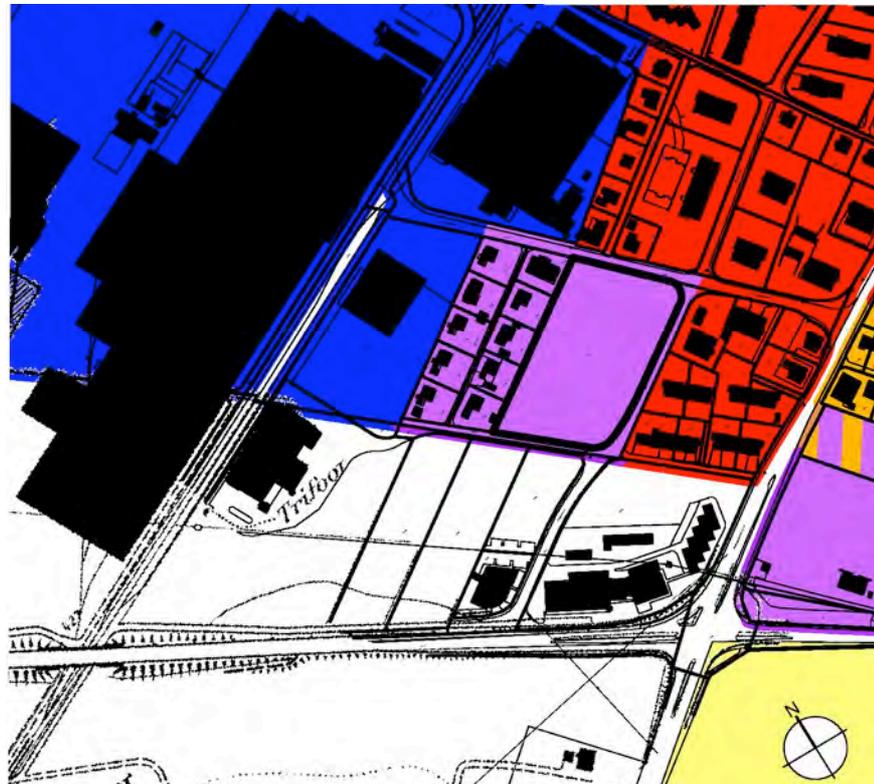
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 14

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 15

Antrag

Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer
Kirchenrain 8
5610 Wohlen

im Auftrag von:

Dr. Lorenz Stäger und Geschwister
Bahnhofstrasse 8
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Parzelle Nr. 1062 in die Zone W2 umzonen.

Begründung des Antragstellers

Kurzauszug der ausführlichen Begründung: Äusserst beliebtes Wohngebiet; Parzelle bereits randerschlossen; Wiedergutmachung altes Unrecht, welches der Familie Stäger zugefügt worden ist, als sie 1969 in guten Treuen die Parzelle als Bauland erworben hat (Verweigerung der Genehmigung der Einzonung durch den Regierungsrat)

Erwägungen Planer/Kommission

Die Parzelle grenzt nicht direkt an die Bauzone. Es handelt sich um Fruchtfolgefläche in der Nähe eines Bauernbetriebes.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

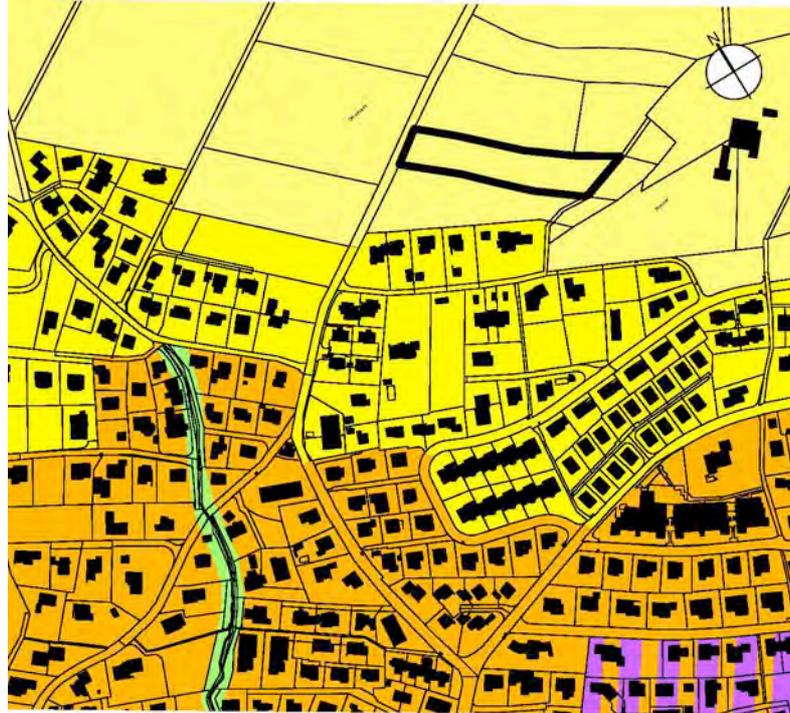
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 15

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  Grünzone
-  LW I
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 16

Antrag

Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8, 5610 Wohlen

im Auftrag von:

Sandra und Mark Lehmann, Rebenweg 5, 5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung Parzelle Nr. 3209 (4762 m²), Büttikerstrasse, von
Landwirtschaftszone in die WG3.

Begründung Antragsteller

Kurzauszug der ausführlichen Begründung: Bauernhaus wird heute von Kleinbetrieben genutzt; untersteht seit 1994 nicht mehr dem bäuerlichen Bodenrecht; grenzt unmittelbar an die vollständig überbaute Wohnzone W2.

Es wird immer schwieriger, die Gebäude in einem ansehnlichen Zustand zu halten; die Gebäude benötigen dringend eine Erneuerung von konstruktiven Teilen, welche nur an Gebäuden erlaubt ist, die sich im Baugebiet befinden; Ohne Einzonung wären die Besitzer sozusagen von Gesetzes wegen gezwungen, die bestehenden Gebäude zerfallen zu lassen.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Liegenschaft war Teil des stattlichen, schützenswerten Landwirtschaftsbetriebes Harzerhof.

Mit der Zuteilung in die Zone WG 3 könnte der heutige Charakter des Ensembles schnell verloren gehen. Die Möglichkeit einer zeitgemässen Nutzung des mächtigen Gebäudes ist unumstritten.

Die Kommission lehnte die Einzonung einstimmig ab. Sie schlug vor, das Ensemble in geeigneter Art zu schützen.

Mitwirkungsverfahren

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren

Parteien: Grüne negativ (zur Einzonung ohne Ensembleschutz)

Die Kommission unterstützt den mit den Gesuchstellern erarbeiteten Vorschlag, mit dem eine zweckmässige Nutzung der bestehenden Gebäude und die Erhaltung des Ensembles unter einen Hut gebracht werden können.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.26

Stellungnahme Gemeinderat

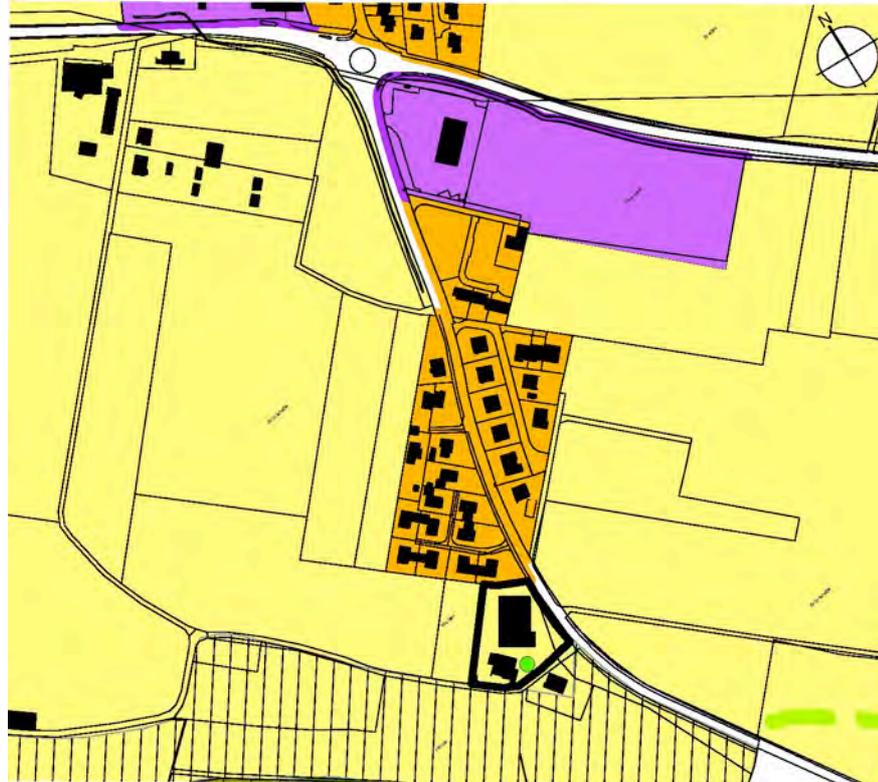
Dem Gesuch wird wie folgt entsprochen: Einzonung in die Zone WG2 mit überlagerter Ensembleschutzzone; eng begrenzt auf das überbaute Gebiet.

Nr. 16

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  GW
-  LW I
-  Landschaftsschutzzone
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG2 mit Ensemble-schutz



Nr. 17 + 18

Antrag

- 17 Robert und Margrit Stäger
Knobelstrasse 21
5611 Anglikon
- 18 Maria Aebersold-Engel und Fritz Engel-Wyss
Reservoirstrasse 6 Reservoirstrasse 4
5611 Anglikon 5611 Anglikon

Gesuch um
Einzonung

- 17 Einzonung ca. 13a der Parzelle Nr. 1056 in W2
18 Einzonung Parzelle Nr. 5928 in W2.

Begründung Antragsteller

- 17 Var. A 1300 m², Var. B. ganze Parzelle
Voll erschlossen, sonnige Hanglage, als Landwirtschaftsland
wertlos, fast kein Bauland mehr, bessere Ausnutzung durch
Abbruch Altliegenschaft und gleichzeitige zentrale Erschliessung
von Knobelstrasse her.
- 18 Eigennutzung durch Kinder.

Erwägungen Planer/Kommission

Sehr steile Böschung, oberhalb davon Fruchtfolgefläche

Die Parzellen liegen an exponierter Lage in der kommunalen
Landschaftsschutzzone. In dieser Schutzzone sollen grundsätzlich
keine Einzonungen vorgenommen werden.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungs-
kommission abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren Nr. 17
(Var. A, 1300 m²)

Parteien: Grüne negativ

Die Kommission ist weiterhin der Meinung, dass keine Ausdehnung
der Bauzone in die Landschaftsschutzzone erfolgen soll.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.13

Stellungnahme Gemeinderat

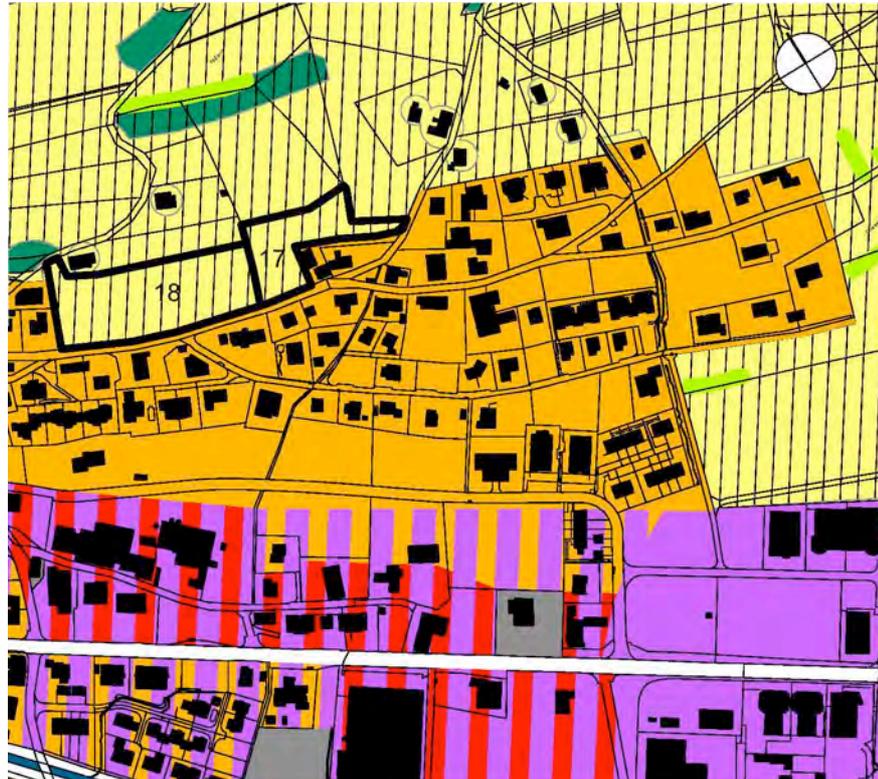
Den Gesuchen wird nicht entsprochen.

Nr. 17 + 18

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 19 + 20

Antrag

Vgl. auch 105

Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer
Kirchrain 8
5610 Wohlen

im Auftrag von:

Koch AG
und deren Schwestergesellschaft Koch Agronomia AG
5619 Büttikon

Gesuch um
Einzonung

Parzellen Nr. 2224 und 1449 in eine geeignete Wohnzone zuweisen.

Begründung Antragsteller

Kurzfassung der ausführlichen Begründung: Voll erschlossen;
attraktives Wohngebiet

Erwägungen Planer/Kommission

Das Gebiet ist über den Rummelring erschlossen und baureif.
ÖV-Güteklasse D, nahe Bushaltestelle

Da es sich um eine Fruchtfolgefläche mit guter Eignung handelt, soll
nur eine Bautiefe eingezont werden (total 0.8 ha).

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist hoch.

Der Sachverhalt ist analog wie beim Vorschlag Nr. 105.

Die Einzonung einer Bautiefe wird von der Raum- Bau- und
Verkehrsplanungskommission einstimmig befürwortet.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Parteien: Grüne, SO, SVP, CVP negativ

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt
aufgrund einer Neubeurteilung der Einzonungsbegehren am nörd-
lichen Bauzonenrand, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.3a und 1.3b

Stellungnahme Gemeinderat

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.

Keine Zonenplanänderung

Nr. 19 + 20

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 21 + 22

Antrag

- 21 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer
Kirchrain 8
5610 Wohlen
im Auftrag von:
Koch AG
und deren Schwestergesellschaft Koch Agronomia AG
5619 Büttikon
- 22 Paul und Ruth Koch-Gassner
Steinacker 10
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

- 21 Parzelle Nr. 4731 einer geeigneten Wohnzone zuweisen
22 Parzelle Nr. 4733 einzonen

Begründung Antragsteller

- 21 Auszug der detaillierten Begründung: Voll erschlossene Bau-
gebietslücke, grenzt an den breit ausgebauten Bollhofweg,
attraktive Wohnlage; prächtige Aussicht in die Berge; gute
Anbindung an den ÖV
- 22 Keine Begründung

Erwägungen Planer/Kommission

- 21 teilweise erschlossen 22 nicht erschlossen

Die Grundstücke befinden sich in der Nähe eines aktiven Landwirt-
schaftsbetriebes mit Tierhaltung. Die Landwirtschaft hat hier Priorität.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonungsbegehren werden von der Raum- Bau- und Verkehrs-
planungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 21 + 22

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  LW I
-  LW II
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 23a + b

Antrag

23a Erbgemeinschaft Jules Schärer
Frank Schärer
Im Winkel 4
5611 Anglikon

23b Urs Müller
Bäregässli 9
5610 Wohlen

Gesuche um
Umzonung

23a Parzelle Nr. 5934 gesamthaft der Zone WG2 zuteilen

23b Die Parzelle Nr. 6100, die in 3 verschiedenen Zonen liegt, der
Gewerbezone zuteilen (Projekt Gewerbebau)

Die beiden Begehren werden zusammen behandelt, weil die Parzelle 6100 kürzlich von der Parzelle 5934 abgetrennt wurde. Es handelt sich um das gleiche Gebiet.

Begründung Antragsteller

23a keine Begründung

23b Die Zonierung ist sehr unglücklich und wirft verschiedene Fragen in Bezug auf die Ausnützung etc. auf. Im Verfahren Zonenplanrevision sollen solche "unglücklichen Gegebenheiten" überprüft werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Zonierung ist im vorliegenden Fall nicht mehr auf die vorhandene Situation (Erschliessung und Parzellierung) abgestimmt. Solche Unstimmigkeiten können bei der Übertragung der Zonengrenze vom ursprünglichen Übersichtsplan 1:5000 in den nachgeführten Situationsplan 1:500 mit neuer Strassenführung zum Vorschein kommen.

Die logische Korrektur ist die Zuteilung der gesamten Parzelle zur Gewerbezone.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Parteien: Grüne positiv

Stellungnahme Gemeinderat

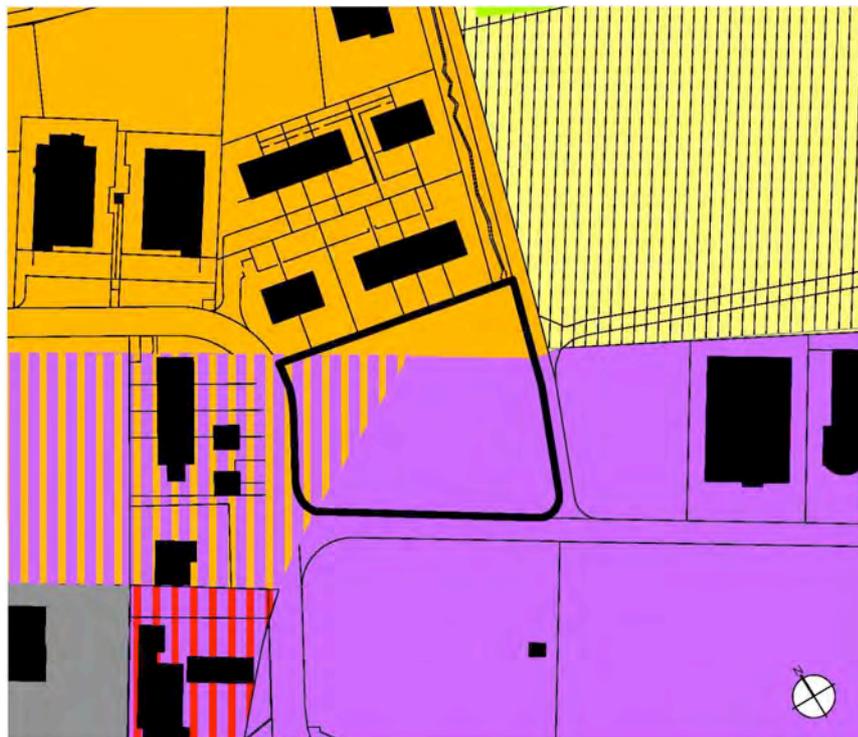
Den Gesuchen wird entsprochen.

Nr. 23a + b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

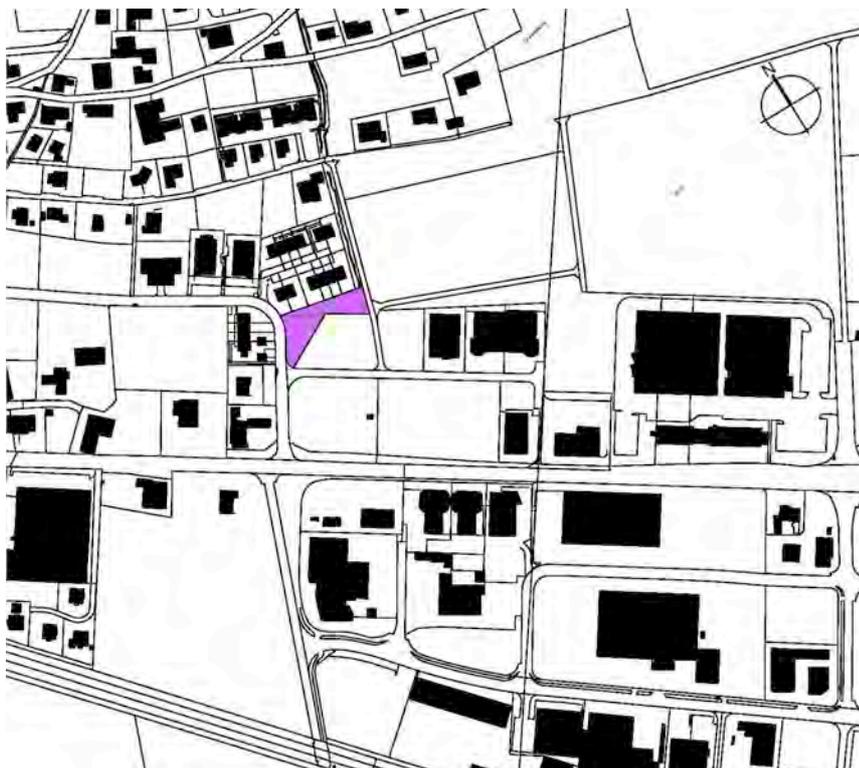
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  GW



Nr. 24, 25a + b

Antrag

24 Martin und Erika Lehmann
Wannenbühlweg 10
5610 Wohlen

25a Beat Oberholzer
Untere Farnbühlstrasse 24
5610 Wohlen

Barbara Schärer-Oberholzer
Im Winkel 4
5611 Anglikon

25b Beat und Maria Oberholzer
Untere Farnbühlstrasse 24
5610 Wohlen

Gesuche um
Umzonung

24 Parzelle Nr. 1957, Farnbühlstr. 1 von W1 in W2 oder W3

25a Parzellen Nr. 1484 und 1964 von W1 in W2

25b Parzelle Nr. 1963 von W1 in W2

Begründung Antragsteller

Die nordwestlich bzw. südöstlich angrenzenden Gebiete sind bereits in der Zone W2; unmittelbare Nähe zum ÖV; gemäss geltender Raumplanungsgesetzgebung ist die Möglichkeit des verdichteten Bauens erwünscht bzw. gefordert.

Erwägungen Planer/Kommission

Die geforderte Verdichtung an diesem Ort ist ein zweckmässiges Anliegen. Die Zuordnung zur Zone W1 erfolgte aufgrund der speziellen Überbauungssituation mit Herrschaftshäusern und zugehörigen Gärten. Geplant wird die Zuteilung zu einer massgeschneiderten Spezialzone Bahnhof Süd in Kombination mit der Gestaltungsplanpflicht (vgl. § 11a BNO).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Parteien: Grüne, FDP, CVP positiv

Zur geplanten Schutz von zwei Villen liegen Eingaben vor (vgl. 4.1 und 4.2). Besprechungen und eine Studie zu den Überbaumöglichkeiten ergaben, dass die Spezialzone in ein Gebiet A „Verdichtung“ und ein Gebiet B „Schutz“ unterteilt werden soll (§ 11a BNO neu).

Stellungnahme Gemeinderat

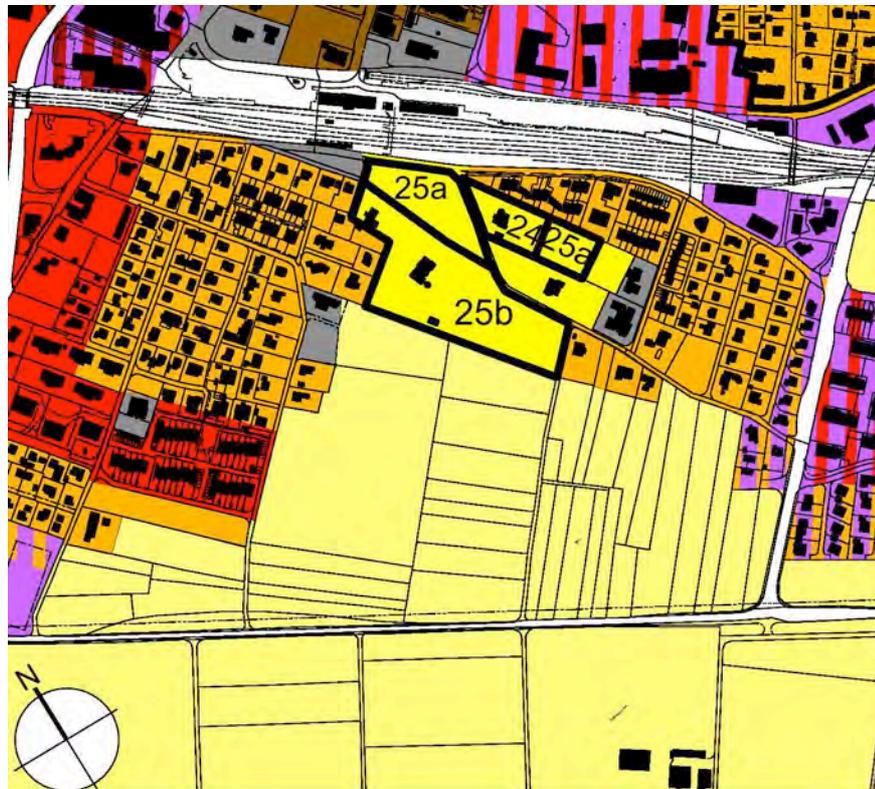
Den Gesuchen wird mit massgeschneiderten Vorschriften entsprochen.

Nr. 24, 25a + b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  Kernzone
-  W1
-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  Spezialzone Bahnhof Süd
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 26

Antrag

Otto Notter AG
Bruno Notter und Kurt Notter
Aeschstrasse 20
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Die Parzelle Nr. 471 im Seewadel in die Gewerbezone einzonen (1.48 ha).

Begründung des Antragstellers

Aussiedlung auf Parzelle 410 gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag; vgl. §11 Abs.3 BNO 2007.

Zusammenschluss mit Käppeli's Söhne AG, viele kleine Lager- und Einstellflächen; Die Konzentration im Seewadel ist erwünscht.

Die Gewerbe-parzelle 410 ist für den nun grösseren Betrieb zu klein.

Erwägungen Planer/Kommission/Gemeinderat

Südlicher Dorfeingang, Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Die Ausdehnung der Gewerbezone von heute 1.28 ha auf 2.76 ha käme in eine offene Landschaftskammer zu liegen. Im kantonalen Richtplan ist ein Siedlungstrenngürtel ausgeschieden, in dem keine Hochbauten erstellt werden dürfen.

Das Einzonungsbegehren wird von der Kommission aus raumplanerischen Gründen einstimmig abgelehnt.

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag in Kenntnis der Kommissionshaltung aus folgenden Gründen: Die Otto Notter AG soll den Werkhof an diesem Standort neu errichten können. Der zusätzliche Flächenbedarf kann nachvollzogen werden. Zudem ist aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht unbedingt anzustreben, dass das heutige Werkhofareal der Otto Notter AG zwischen Aesch- und Jurastrasse einer anderen Nutzung zugeführt wird (vgl. § 11 Abs. 3 BNO).

Die Einzonung soll bedingt im Sinne von § 15a BauG erfolgen. Die gesamte für die Aussiedlung bestimmte Gewerbezone fällt entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung realisiert werden.

Mitwirkungsverfahren

Private: neues Begehren der Otto Notter AG für eine Vergrösserung der Einzonungsfläche auf total 3.5 ha

Haltung Parteien: Grüne, CVP positiv; FDP negativ; alle bedingt zum ursprünglichen Begehren (Vergrösserung auf 2.76 ha)

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.23 und 1.24

Stellungnahme Gemeinderat

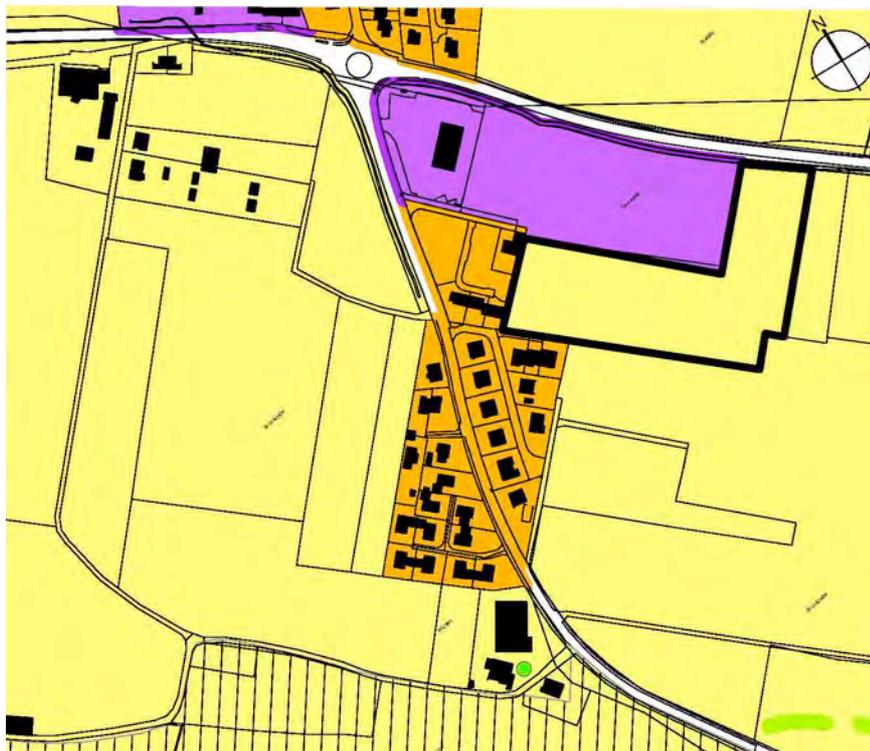
Dem Gesuch wird im Umfang des ersten Begehrens entsprochen.

Nr. 26

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

	W2
	GW
	LW I
	Landschaftsschutzzone
	Hecken, Gehölze
	Bäume
	Perimeter Begehren

**Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Keine Zonenplanänderung in diesem Verfahren

Das BVU, Abteilung Raumentwicklung (ARE) erachtet das Anliegen, den bestehenden Betriebsstandort der Otto Notter AG an einen betrieblich und räumlich besseren Standort zu verlegen, als nachvollziehbar und unbestritten. Gemäss Beurteilung ARE sprechen jedoch verschiedene raumplanerische Gründe gegen einen Standort des Werkhofs im Gebiet Seewadel. Es handelt sich um einen Spezialfall, der noch präziser untersucht und begründet werden muss. Dem Gemeinderat wurde empfohlen, das Einzonungsbegehren aus der Gesamtvorlage auszuklammern, um einen möglichst speditiven Abschluss der Gesamtvorlage zu erreichen.

Der Gemeinderat hat am 7. Mai 2012 beschlossen, das Einzonungsbegehren „Notter“ sei als Einzelvorlage parallel zur Gesamtvorlage zu erarbeiten und dem Grossen Rat zur Genehmigung vorzulegen. Der Bauzonenplan der Gesamtvorlage sei entsprechend anzupassen.

Nr. 27

Antrag

Elisabeth Steinlechner - Koch und
Dammweg 41
5610 Wohlen

Hans Koch
Turmstrasse 138
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Die Parzelle Nr. 3512 in die Gewerbezone einzonen

Begründung Antragsteller

War schon einmal Gewerbezone; Der Bedarf an Gewerbeland dürfte steigen; Sinnvolle Erweiterung Gewerbezone; gute verkehrsmässige Anbindung.

Das Grundstück wird schon gewerbsmässig genutzt (Gewächshäuser und Einfamilienhaus)

Erwägungen Planer/Kommission

Die Parzelle ist aufgrund der bodenunabhängigen Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse der Landwirtschaftlichen Spezialzone Bollhof zugeteilt (§ 22 BNO). Diese Zone ist im Kulturlandplan mit Landwirtschaftszone II bezeichnet. Der Betrieb ist wegen den massgeschneiderten Vorschriften zonenkonform. Es entsteht ein zweckmässiger Übergang zur Landwirtschaftszone.

Das Einzonungsbegehren wird von der Raum-, Bau und Verkehrsplanungskommission abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Begehren wird nicht entsprochen.

Nr. 27

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 28

Antrag

BDWM Transport AG
Direktion Bremgarten
Zürcherstrasse 10
5620 Bremgarten

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzellen Nrn. 3117 und 3827 mit den Gleisanlagen
zwischen Wohlen und Villmergen

Begründung Antragsteller

Da zur Zeit nicht klar ist, wie die Gleisanlagen zwischen Wohlen und Villmergen in Zukunft betrieben werden, oder ob der Betrieb komplett eingestellt wird, wird heute schon die Einzonung der oben genannten Parzellen beantragt.

Erwägungen Planer/Kommission

Das Bahntrasse wird noch für den Güterverkehr genutzt. Wenn der Verkehr eingestellt würde, kann es als attraktive Zweiradverbindung zwischen Villmergen, dem Ferroareal und dem Ortskern von Wohlen dienen. Im Agglomerationsprogramm Aargau Ost ist eine Fuss- und Fahrradunterführung unter dem Bahntrasse SBB-Linie vorgesehen. Damit entsteht eine direkte Verbindung von kantonaler Bedeutung von der Radroute Fahrwangen – Villmergen zur Kantonsschule und den Sportanlagen von Wohlen. Eine Einzonung des Bahntrasses wäre deshalb unzweckmässig.

Das Einzonungsbegehren wird von der Raum-, Bau und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

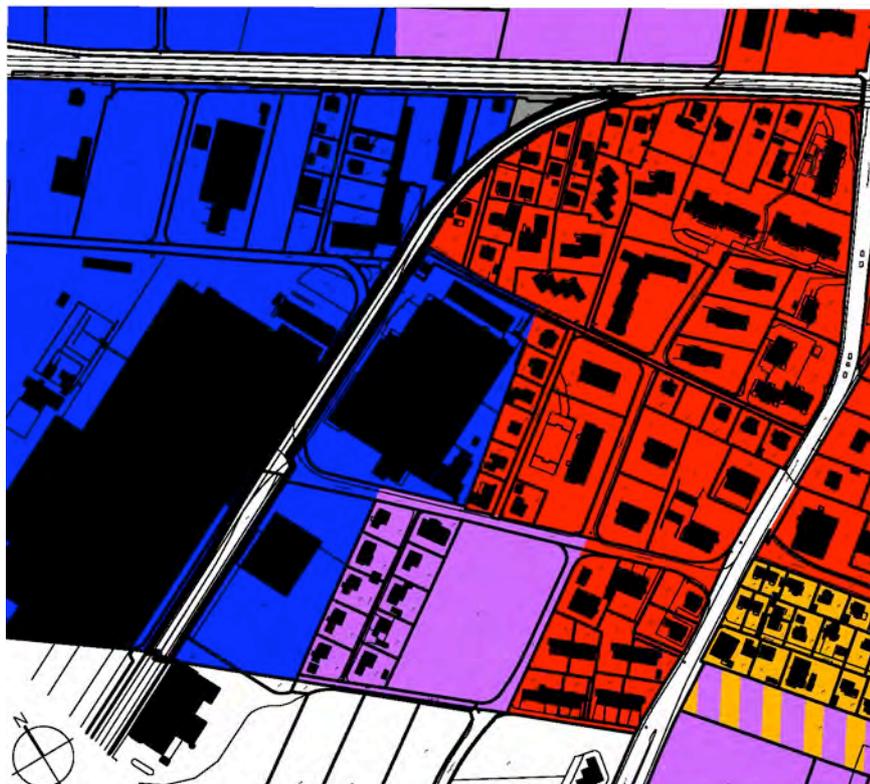
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 28

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 29

Antrag

Koch Fuhrhaltere AG
Elfa Koch-Angel
Rummelstrasse 1
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzelle Nr.1059, Wiese und Acker Brunnemoos, mit einer Fläche von 11'526 m2 in die Gewerbezone.

Begründung Antragsteller

Mit der Einzonung können die Existenz, die Arbeitsplätze sowie das Wachstum der Firmen Koch Fuhrhaltere AG und Koch Nutzfahrzeuge GmbH sichergestellt werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Mit der Einzonung der Parzelle 1059 würde eine „Gewerbeinsel“ in der Landwirtschaftszone entstehen. Damit wäre die Vorschrift verletzt, dass möglichst zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft ausgeschieden werden sollen (Art. 16 RPG). Die Einzonung widerspricht dem Grundsatz der Trennung des Baugebietes vom Kulturland und wäre nicht genehmigungsfähig.

Es handelt sich um Fruchtfolgefläche.

Für das Gewerbe soll die Gewerbezone Anglikerstrasse gegen Norden ausgedehnt werden. Die Einwohnergemeinde ist Besitzerin eines grossen Teils der einzuzonenden Fläche. Dies gibt ihr die Möglichkeit, insbesondere auch den ansässigen Betrieben geeignetes Gewerbeland anzubieten.

Die Einzonung wird von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: Zum abgelehnten Begehren ist ein Wiedererwägungsantrag mit alternativem Grundstück erfolgt. Die Matter Immo AG hat ein analoges Begehren gestellt.

Haltung Parteien: Grüne negativ

Die Kommission lehnt beide Begehren ab.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.17 und 1.18

Stellungnahme Gemeinderat

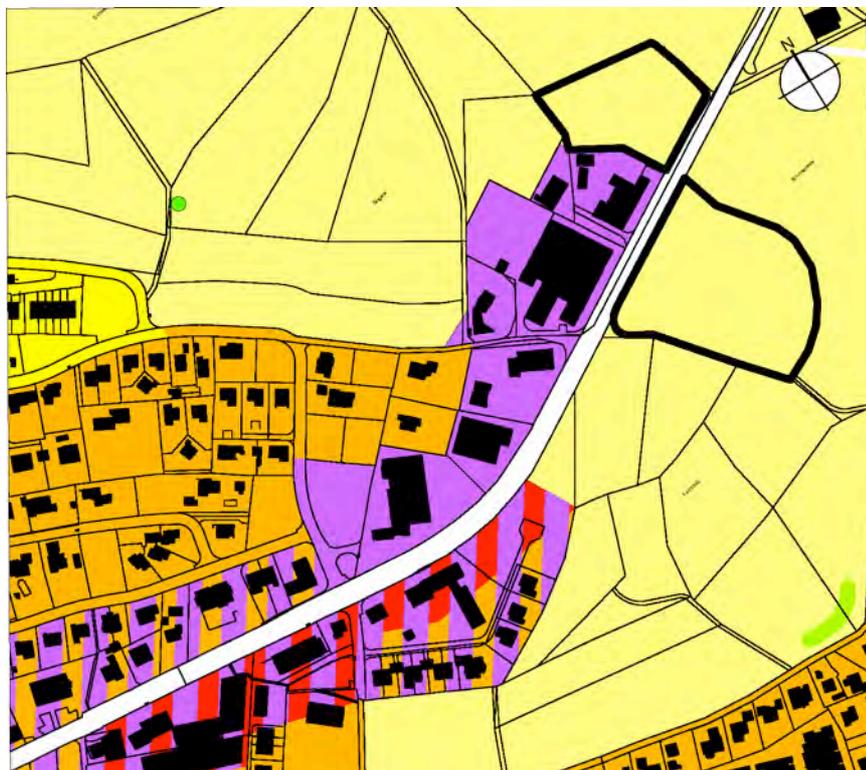
Den Gesuchen wird nicht entsprochen.

Nr. 29

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

	W2
	W3
	WG2
	I
	GW
	ÖBA
	Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 30

Antrag

Othmar Wohler-Küng
Niederwilerstrasse 52
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Teilparzelle 1292

Begründung Antragsteller

Ein Teil der Parzelle 1292 ist bereits eingezont. Damit eine gerade Grenzlinie entsteht, soll die Bauzone bis zur Niederwilerstrasse erweitert werden. Othmar Wohler beabsichtigt, das Bauland zu veräussern.

Erwägungen Planer/Kommission/Gemeinderat

Bei der Parzelle 1292 handelt es sich um die Hofparzelle des Landwirtes Othmar Wohler.

Die Erschliessung ab dem Hohbühlweg wäre Sache des privaten Eigentümers.

Die bestehende und auch die vom Eigentümer gewünschte Abgrenzung der Bauzone zum Kulturland werden als denkbar beurteilt.

Die Bewertung nach den Kriterien für Einzonungen im Kapitel 8.1 führt zur Gesamtbewertung „mittel“. Die Beschlussfassung zum Begehren liegt im Ermessen der Kommission.

Wenn die Einzonung befürwortet wird, ist Othmar Wohler zu verpflichten, das Bauland innert den nächsten 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung zu veräussern oder selber zu überbauen (Zustimmungserklärung).

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat gleich viele Stimmen für die Einzonung wie für die Ablehnung abgegeben.

Der Gemeinderat hatte das Begehren befürwortet, insbesondere auch deshalb, weil so eine klare Siedlungsabgrenzung entsteht.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne negativ

Die Kommission empfiehlt aufgrund der geänderten Sachlage – Erstellung eines EFH ohne Berücksichtigung einer Zufahrt zur beantragten Einzonungsfläche – und einer Neubeurteilung, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.1 und 1.2

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 30

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG3
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Einzonung

Nr. 31

Antrag

Schweizerische Bundesbahnen SBB
Frau Maja Roth
Froburgstrasse 10
Postfach 1726
4601 Olten

Gesuch um
Einzonung

Die SBB Parzellen Nrn. 3480, 3479, 3477 und 266 in WG3 Zone
einzonnen. Fläche insgesamt 1.8 ha.

Begründung Antragsteller

Keine Begründung

Erwägungen Planer/Kommission

Das Begehren deckt sich mit dem Vorschlag Nr. 101 von Seite
Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne positiv

Der Perimeter wird nach Absprache mit den SBB bis zur
Lärmschutzwand beim Bahntrasse vergrössert.

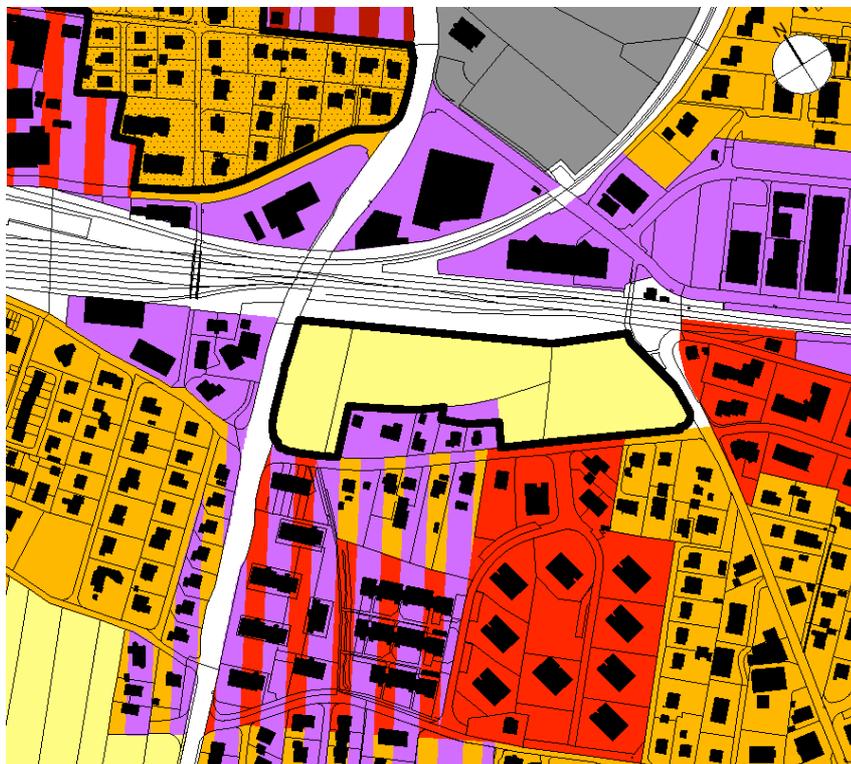
Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird entsprochen. Die bestehenden Gebäude an der
Fanbühlstrasse werden gemäss dem Vorschlag 102 der Kommission
einbezogen.

Nr. 31

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

- Orientierungsinhalt:
-  W2
 -  W3
 -  WG2
 -  WG3
 -  WG4
 -  GW
 -  ÖBA
 -  LW1
 -  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

- Genehmigungsinhalt:
-  WG3
 -  GP-Pflicht



Nr. 32

Antrag

Erbengemeinschaft Paul Stutz-Koch
c/o Margrit Stutz-Koch
Bollmoosweg 9
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzelle 3198 mit 1441 m² in die Wohnzone W1.

Begründung Antragsteller

Aus dem geplanten Bauzonenplan geht hervor, dass auf der Südwestseite des Sunnezytweges bis und mit Parzelle 3174 eingezont werden soll. Wie Sie aus beiliegendem Plan entnehmen können ist analog der Parzelle 3174 die Parzelle 3198 eingeklemmt zwischen dem Sunnezytweg und bereits bestehendem und überbautem Bauland W1.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Kommission hat bei der Behandlung des Antrages Nr. 10 entschieden, dass die Parzelle 3198 und die weiteren im Westen angrenzenden Parzellen in der Landwirtschaftszone verbleiben sollen.

Die Parzelle 3198 ist nicht erschlossen. Der bestehende Flurweg dient der Erschliessung des Landwirtschaftsbetriebes Sunnezyt.

Das Grundstück 3198 wird mit einer Niederstamm-Obstbaumkultur bewirtschaftet.

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat das Einzonungsbegehren einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben
Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.9

Stellungnahme Gemeinderat

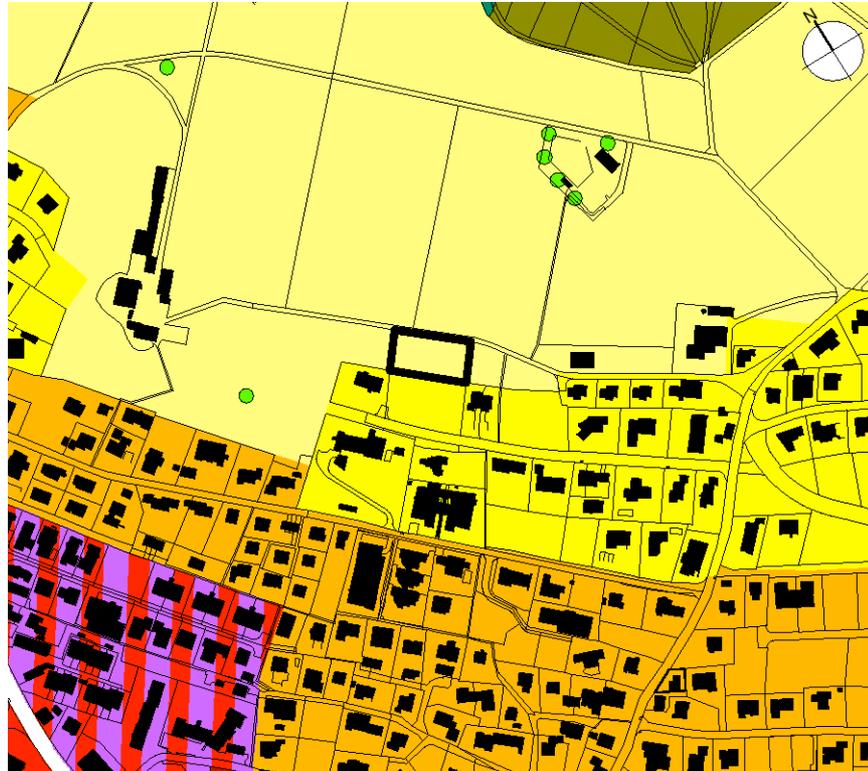
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 32

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  W3
-  WG3
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 33

Antrag

Urs Müller, Architekt + Planer SIA
Bäregässli 9
5610 Wohlen

im Auftrag von:

Gino und Beatrice Fiorentin-Burkhardt
Hagebuechweg 3
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Restfläche der Parzelle 3157 in die Wohnzone W2, ca.
780 m²

Begründung Antragsteller

voll erschlossen, attraktive Wohnlage, Aufhebung der unsinnigen
Zonengrenze willkürlich durch die Parzelle 3157

Erwägungen Planer/Kommission

Bei der Restfläche der Parzelle 3157 handelt es sich um die
Gartenfläche des Einfamilienhauses Fiorentin. Denkbar ist die
Überbauung mit einem weiteren Einfamilienhaus oder ein Anbau. Die
Erschliessung vom bestehenden Haus her wäre Sache der privaten
Eigentümer.

Die Fläche kann wegen dieses Besitzstandes nicht landwirtschaftlich
bewirtschaftet werden. Die neue Abgrenzung der Bauzone zum
Kulturland wird als denkbar beurteilt.

Die Bewertung nach den Kriterien für Einzonungen im Kapitel 7.1
führt zur Gesamtbewertung „hoch“, sofern das entstehende Bauland
auch überbaut wird. Die Pflicht zur Überbauung müsste mit der Ein-
forderung einer Zustimmungserklärung sichergestellt werden.

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat das Be-
gehren mehrheitlich abgelehnt, weil sich in der Nähe eine kommunale
Landschaftsschutzzone befindet, die mit einer Baumhecke abge-
grenzt ist und weil die heutige Bauzonengrenze des Einfamilien-
hausquartieres als zweckmässig erachtet wird.

Mitwirkungsverfahren

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren

Haltung Parteien: Grüne negativ

Die Kommission empfiehlt weiterhin, die bestehende Bauzonengrenze
sei beizubehalten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.14

Stellungnahme Gemeinderat

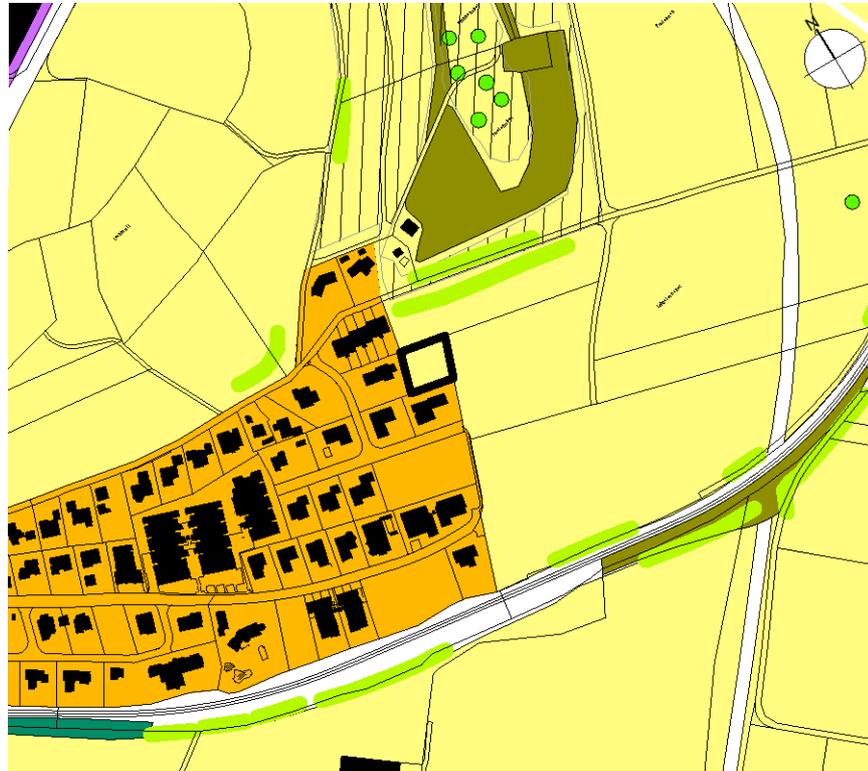
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 33

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  GW
-  Hecke
-  Naturschutzgebiet
-  Bäume
-  Wald
-  LW I
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 34

Antrag

Elisabeth Senti – Weber, Horgen
 Hubert Hartmeier, Hertenstein
 Karl Wildi, Wohlen

Gesuche um
 Umzonung

Umzonung der Parzellen 751, 752, 755, 756, 757, 3863, 3865, von
 der Gewerbe- in die Wohnzone

Begründung Antragsteller

Der gesamte Schild ist von Wohnzonen umgeben, durch Umzonung weniger Lärmimmissionen auf bestehende Wohnbauten.
 Zufahrt zur heutigen Gewerbezone durch Wohnzone würde diese belasten. Eine neue Zufahrt ist undenkbar.
 Schrebergärten bilden eine gute Trennung der bestehenden Industriezone zur neuen Wohnzone.
 Attraktive Wohnprojekte in Zentrumsnähe und unmittelbar neben den Sportanlagen.
 Den von Südwesten zu erwartenden Lärmimmissionen der Bahn kann mittels moderner Bauweise und kontrollierter Lüftung entgegnet werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Zuteilung des Gebietes zur Gewerbezone erfolgte, um einen Puffer zwischen Bahnlinie und Wohnzone zu erhalten. In der Gewerbezone ist nur mässig störendes Gewerbe zulässig (ESIII). Von der zulässigen Nutzung her ist die Nachbarschaft zur Wohnzone verträglich.

Es gilt die Erschliessungsplanpflicht, weil klar ist, dass die heutige Zufahrt von der Zentralstrasse über die Wilstrasse für Gewerbe-zwecke ungenügend ist. Zu prüfen ist, ob die Zufahrt von der Nutzenbachstrasse über die Wilstrasse und die Industriezone erfolgen kann. Dabei sind die in der Industriezone liegenden Schrebergärten einzubeziehen (Vorschlag siehe Nr. 109).

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission lehnt die Umzonung in eine Wohnzone grossmehrheitlich ab, weil das Areal durch die SBB-Linie von Süden her sehr stark belastet ist und bezweifelt wird, dass eine gute Siedlungsqualität zum Wohnen geschaffen werden kann.

Mitwirkungsverfahren

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren
 Haltung Parteien: Grüne, FDP negativ; CVP positiv
 Die Kommission empfiehlt, auf das Begehren sei nicht einzutreten.
 Vgl. Mitwirkungsbericht 2.1

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 34

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

	W2
	W3
	WG4
	GW
	I
	ÖBA
	Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 35

Antrag während der Mitwirkungsaufgabe

vgl. Mitwirkungs-
bericht 2.7

Friedrich Isler, Bifangstrasse 17, 5610 Wohlen

vertreten durch

Matthias Fricker, Fricker Rechtsanwälte, Sorenbühlweg 13,
5610 Wohlen

Gesuch um
Umzonung

Gegen Umzonung der Zone W2 in WG 2 auf Teilen der Parzellen Nr.
3958 und 4613.

Dafür Umzonung der sich bisher in der Zone WG2 befindenden
Parzellen im Bereich Bahndamm Bremgarten-Dietikon-Bahn /
Waltenschwilerstrasse in die Wohnzone W2

Begründung

Früher befanden sich beim Bahndamm die Sägerei Stutz sowie die
Faltex AG. Die beiden Betriebe wurden eingestellt und die Gebäude
zu Wohnraum umfunktioniert. Die Sägerei wurde abgerissen und
durch die Überbauung „Sagihalde“ ersetzt. Da es sich beim gesamten
Gebiet um reines Wohngebiet handelt, ist es sinnvoller, statt die
bestehende Zone WG2 noch zu vergrössern, das gesamte Gebiet
neu der Zone W2 zuzuteilen.

Empfehlung Planer/Kommission

Die neue Zonengrenze berücksichtigt die bestehenden Parzellen-
grenzen. Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Anpassung
an den Bestand.

Im vorliegenden Gebiet ist die gemischte Wohn- und Gewerbe-
nutzung weiterhin grundsätzlich denkbar. Die Flexibilität soll beibe-
halten werden.

Stellungnahme Gemeinderat

Auf das Umzonungsbegehren wird nicht eingetreten. Die geringfügige
Umzonung soll so erfolgen, wie von der Raum-, Bau- und Verkehrs-
planungskommission empfohlen.

Nr. 35

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG4
-  ÖBA
-  Grünzone
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG2



Nr. 36

Antrag während der Mitwirkungsaufgabe

vgl. Mitwirkungs-
bericht 2.8

Raiffeisenbank Wohlen, Stegmattweg 1, 5610 Wohlen

vertreten durch

Erich Füglistaler, Vorsitzender Bankleitung und Kathrin Koch, Leiterin
Kreditberatung

Gesuch um
Umzonung

Die beiden Parzellen 63 und 3589 an der Friedhofstrasse seien von
der Zone W3 in die Zone WG 4 umzuzonen.

Begründung

Die Bank hat die beiden Parzellen erworben. Bis Ende 2010 wurden
Teile der Parzelle 2660 gekauft und mit der Parzelle 63 vereinigt. Die
Überbauung des durch Zukauf arrondierten Areales ist ungünstig,
wenn die Zonengrenze WG4 durch die beiden Parzellen verläuft.

Empfehlung Planer/Kommission

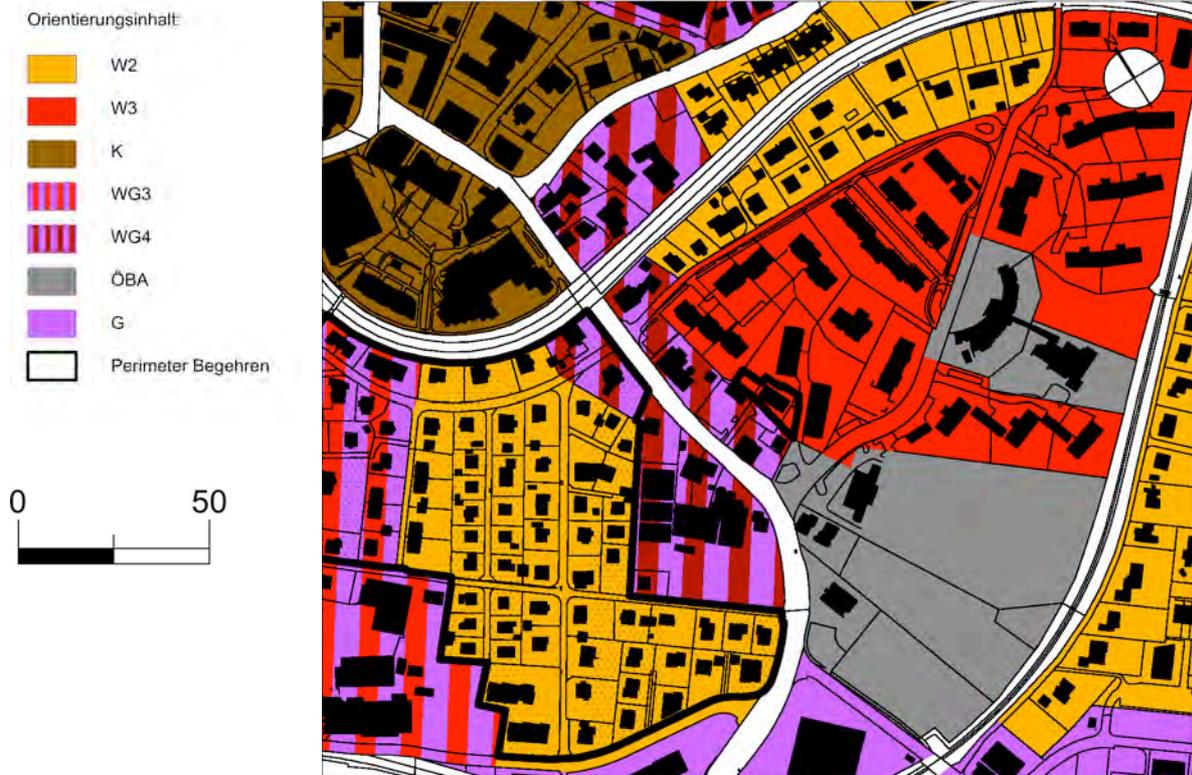
Die Umzonung von zwei Parzellen in der zweiten Bautiefe der Fried-
hofstrasse von der Zone W3 in die Zone WG4 wäre für die
bestehende Wohnüberbauung ungünstig. Das Areal ist genügend
gross, um eine in der Höhe differenzierte Überbauung zu erstellen.

Stellungnahme Gemeinderat

Auf das Umzonungsbegehren wird nicht eingetreten.

Nr. 36

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Änderung Bauzonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenänderung

Nr. 37

Antrag während der Mitwirkungsaufgabe

vgl. Mitwirkungs-
bericht 2.12

Werner und Greti Dubler-Weber
Untere Farnbühlstrasse 5
4610 Wohlen

Begehren
um Umzonung

Das Gebiet im Perimeter SBB-Bahnlinie – Freiämterstrasse – Untere Farnbühlstrasse – ist von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone umzuzonen.

Begründung

Im Gebiet befinden sich zwei Gewerbe und 9 Wohnungen. Die Umzonung soll erfolgen, damit die zonenfremden Wohnungen zeitgemäss unterhalten werden können.

Empfehlung Planer/Kommission

Dem Begehren soll durch Umzonung in die Zone WG 3 entsprochen werden. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert. Die Hauptlärmquelle SBB liegt im Norden. Das Areal liegt in einem Quartier, welches hauptsächlich dem Wohnen dient. Die heutige Gewerbezone birgt die Gefahr, dass die zonenfremden Wohnungen nur noch minimal unterhalten werden und das Ortsbild entsprechend negativ prägen.

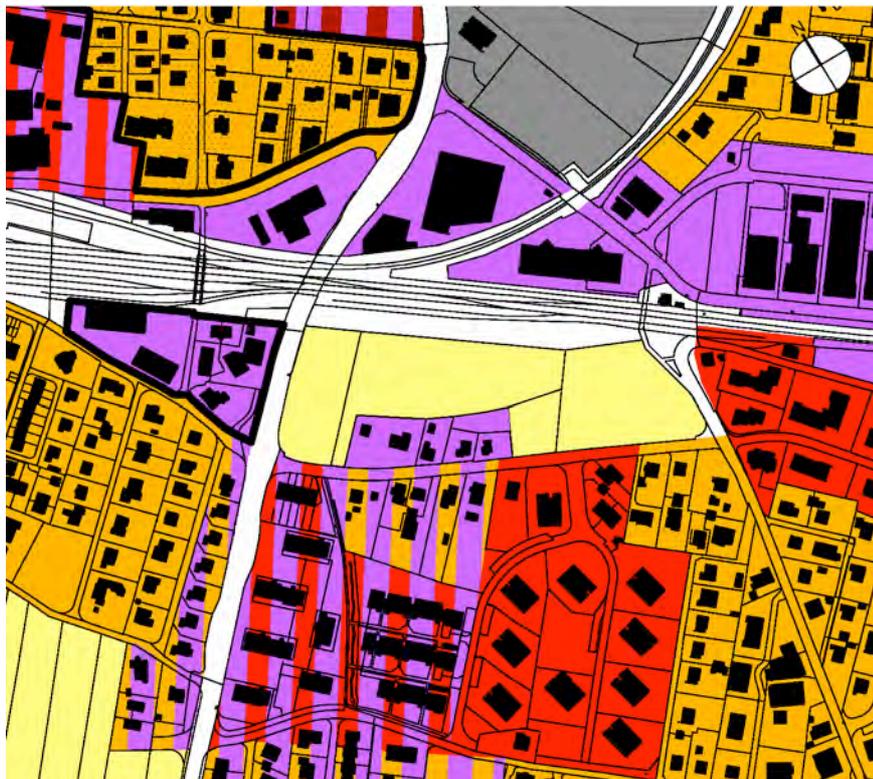
Stellungnahme Gemeinderat

Dem Umzonungsbegehren wird entsprochen.

Nr. 37

Rechtsgültiger Bauzonenplan

- Orientierungsinhalt:
-  W2
 -  W3
 -  WG2
 -  WG3
 -  WG4
 -  GW
 -  ÖBA
 -  LW I
 -  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

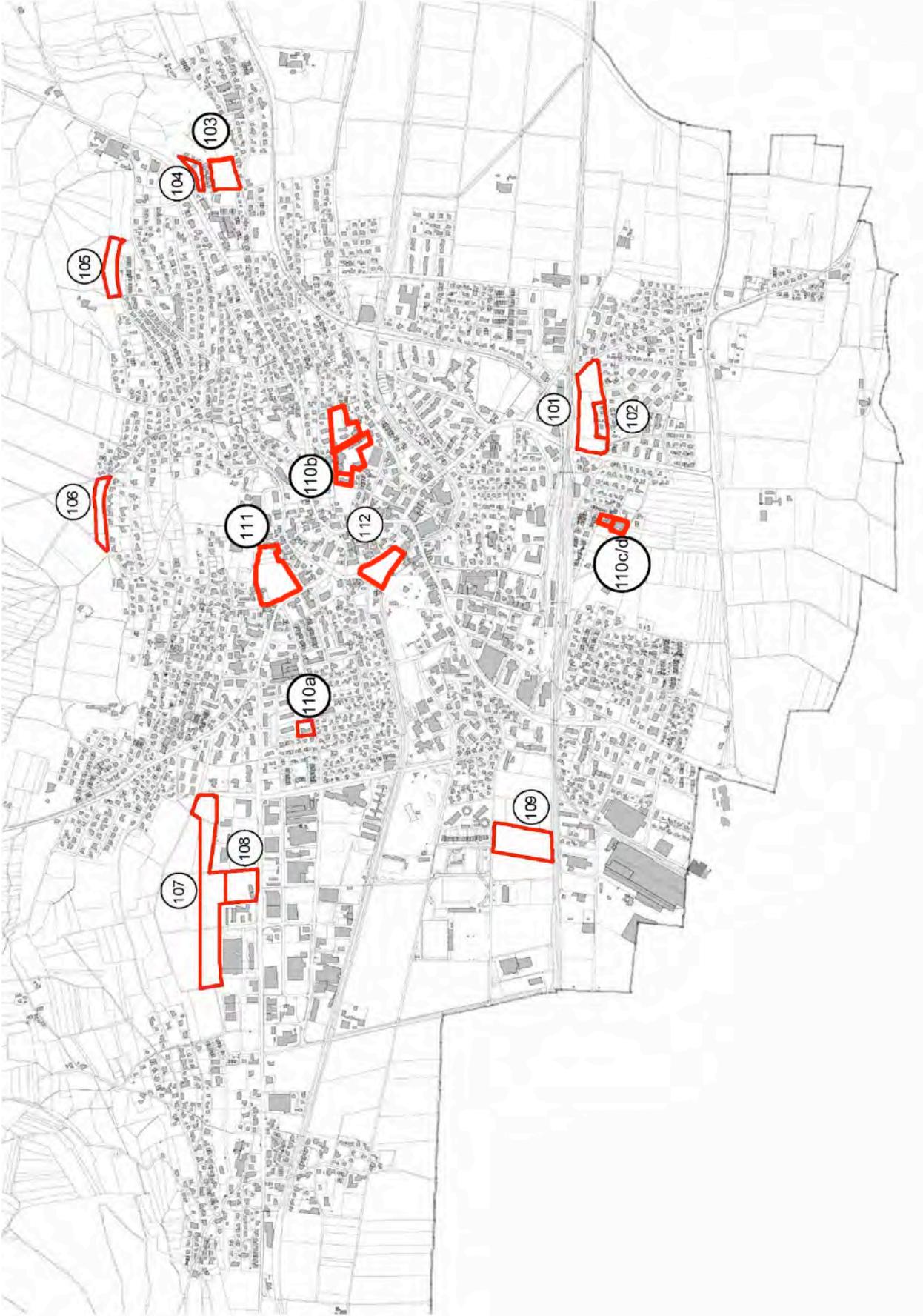
Genehmigungsinhalt:

-  WG3



B Vorschläge von Seite Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission

- 101 Einzonung Gebiet Untere Farnbühlstrasse / SBB-Linie in Zone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht
- 102 Umzonung Liegenschaften Untere Farnbühlstrasse 17 bis 21 von Gewerbezone in WG3 mit Gestaltungsplanpflicht
- 103 Einzonung Gebiet Lochmatte, Obere Haldenstrasse in Zone W2
- 104 Umzonung Gebietstreifen Titlisweg / Sackstrasse von WG2 in WG3
- 105 Einzonung Gebiet nördlich Rummelring in Zone W1
- 106 Einzonung Gebiet nördlich Höhenweg in Zone W1
- 107 Einzonung Gebiet nördlich Gewerbezone Anglikerstrasse in Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht
- 108 Umzonung Gebiet Schiessanlage, Standplatz Zirkus nördlich Anglikerstrasse von Zone OeB in Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht
- 109 Umzonung Familiengartenareal südlich Wilstrasse von Industrie-/Gewerbezone in Grünzone mit Schrebergarten-nutzung
- 110 Umzonung Kindergarten-Parzellen
 - a Aeschstrasse von Zone ÖBA in Zone W2
 - b Schulweg von Zone ÖBA in Zone WG4
 - c/d Reithalleweg von Zone ÖBA in Spezialzone Bahnhof Süd
- 111 Umzonung Zone Steingasse, Gebiet B in Zone WG4 mit Gestaltungsplanpflicht
- 112 Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Jacob Isler Areal und den Steinmann Arealen an der Pilatusstrasse



Nr. 101 + 102

Vorschlag

Einzonung und
Umzonung

Einzonung Gebiet Untere Farnbühlstrasse / SBB-Linie in Zone WG 3
1.8 ha Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Umzonung Liegenschaften Untere Farnbühlstrasse 17 bis 21 von der
Gewerbezone in die Zone WG3

0.4 ha

Festlegung der Gestaltungsplanpflicht

Begründung

Das von Strassen und der SBB-Linie begrenzte Areal bildet eine Landwirtschaftsinsel im Baugebiet in der Nähe des Bahnhofes. Das Gebiet ist teilerschlossen. Die noch fehlende interne Erschliessung ist Sache der privaten Eigentümer. Das Kulturland wird als Grasland genutzt.

Das Gebiet eignet sich bezüglich der Lage zum Wohnen und zum Arbeiten. Die Lärmimmissionen der Bahnlinie kommen vom Norden. Die Anordnung der lärmempfindlichen Räume kann daher lärmabgewandt erfolgen. Vorgeschlagen wird die Zuordnung zur Zone WG3.

Die bestehenden Einfamilienhäuser Farnbühlstrasse 17 bis 21 sind heute zonenwidrig. Mit der Umzonung werden sie zonenkonform.

Im Gestaltungsplan können insbesondere die interne Erschliessung, der Lärmschutz SBB und der Einbezug der bestehenden Gebäude grundeigentumsverbindlich geregelt werden (vgl. § 11 Abs. 3bis neu)

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne, CVP positiv

Die SBB haben mit der Bauverwaltung das Gespräch gesucht und kommunale Grundlagen erhoben. Der Perimeter wird bis zur Lärmschutzwand SBB vergrössert. Die SBB werden sich an der Gebietsentwicklung beteiligen und den Gestaltungsplan erstellen lassen.

Stellungnahme Gemeinderat

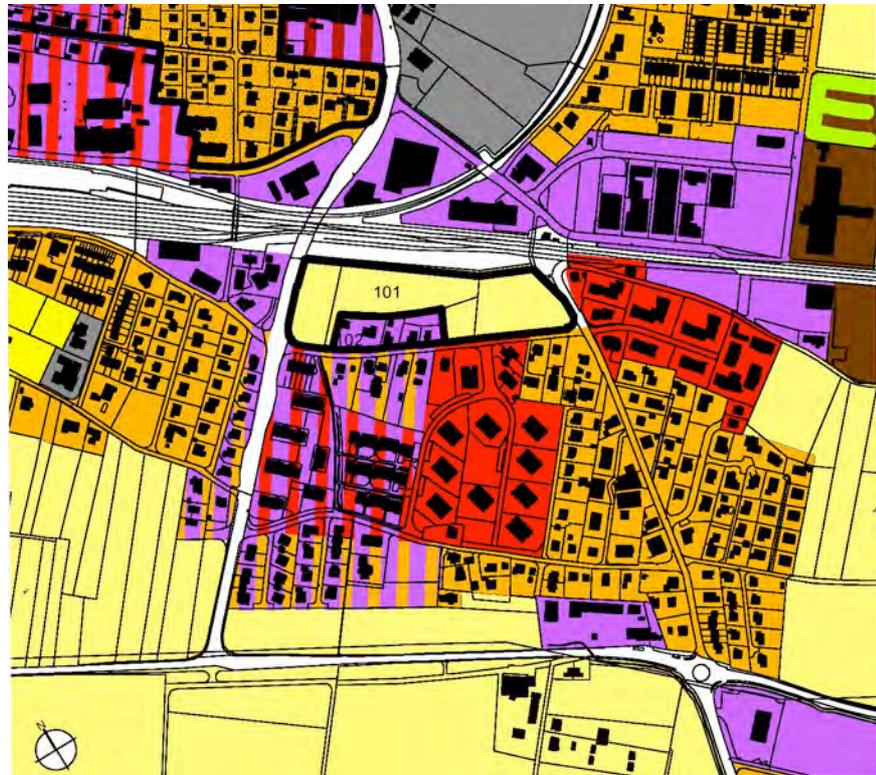
Das Gebiet soll wie vorgeschlagen ein- und umgezont werden.

Nr. 101 + 102

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

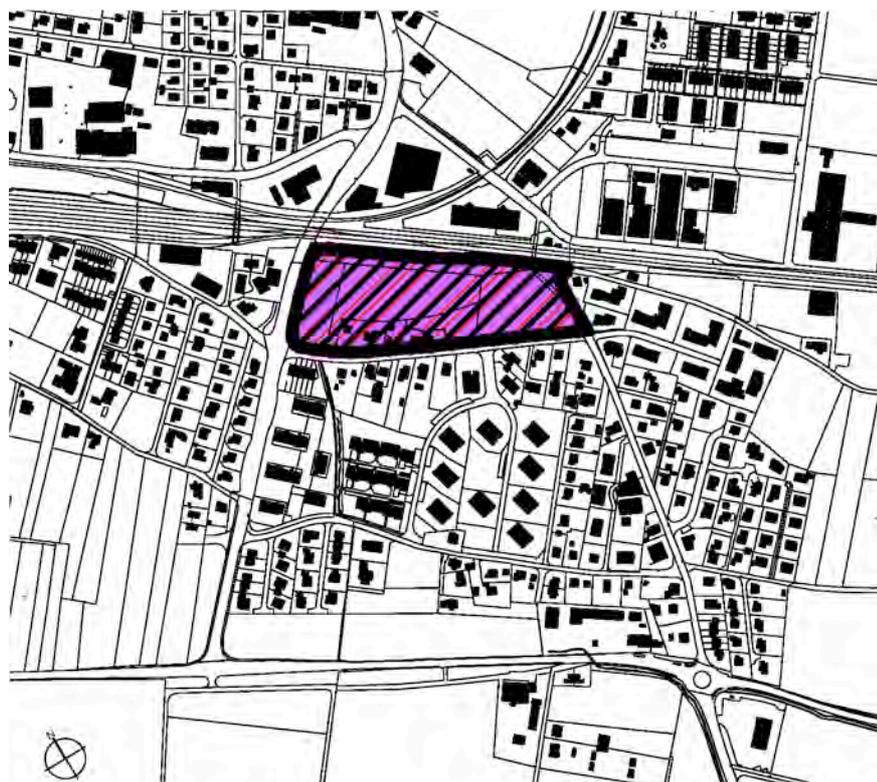
-  W1
-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  WG4
-  OBA
-  GW
-  LW I
-  LW II
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG3
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 103

Vorschlag

Einzonung

Einzonung Gebiet Lochmatte, Obere Haldenstrasse in die Zone W2
0.7 ha Fruchtfolgefläche, teilweise gute Eignung (FFF1) und teilweise bedingte Eignung (FFF2)

Festlegung der Gestaltungsplanpflicht

Begründung

Das Gebiet Lochmatte hat eine lange Vorgeschichte. 1968 wurde in Erwartung einer baldigen Überbauung der Lochmatte für den Bau der Kanalisation ein Kredit gesprochen. 1970 war die Kanalisation erstellt. 1976 stimmte der Einwohnerrat einer 5.4 ha grossen Einzonung zu. Insbesondere auf Druck von Bewohnern des Quartiers Halde hin kam ein Referendum zustande. Die Wohler Stimmbürger haben den Zonenplan am 13. Juni 1976 abgelehnt. 1978 wurde der abgeänderte Zonenplan ohne Lochmatte gutgeheissen. Ein neues Begehren des Grundeigentümers wurde vom Gemeinderat abgewiesen. Darauf reichte der Grundeigentümer, der schon grosse Investitionen für ein Projekt mit 190 Wohnungen getätigt hatte, Klage bei der kantonalen Schätzungskommission ein. Das Verfahren wurde erst 1990 beendet. Die Gemeinde musste eine Entschädigung von Fr. 160'000.- entrichten.

Die Gemeinde hat schon viel Geld in die Lochmatte investiert. Das Gebiet ist teilerschlossen. Die Kommission erachtet die Einzonung des dreiseitig von Bauzonen umschlossenen Gebietes als zweckmässig. Die Zuteilung zur Zone W2 entspricht derjenigen in der Nachbarschaft.

Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Überbauung wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Gestaltungsplan ist die Option einer zukünftigen Zonenerweiterung sicherzustellen.

Mitwirkungsverfahren

Private: Die Gebrüder Notter haben als Eigentümer das Begehren um Ausdehnung der Einzonung gestellt.

Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv mit Bedingungen

Die Kommission lehnt eine Ausdehnung der vorgesehenen Einzonung aus diversen Gründen ab.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.19

Stellungnahme Gemeinderat

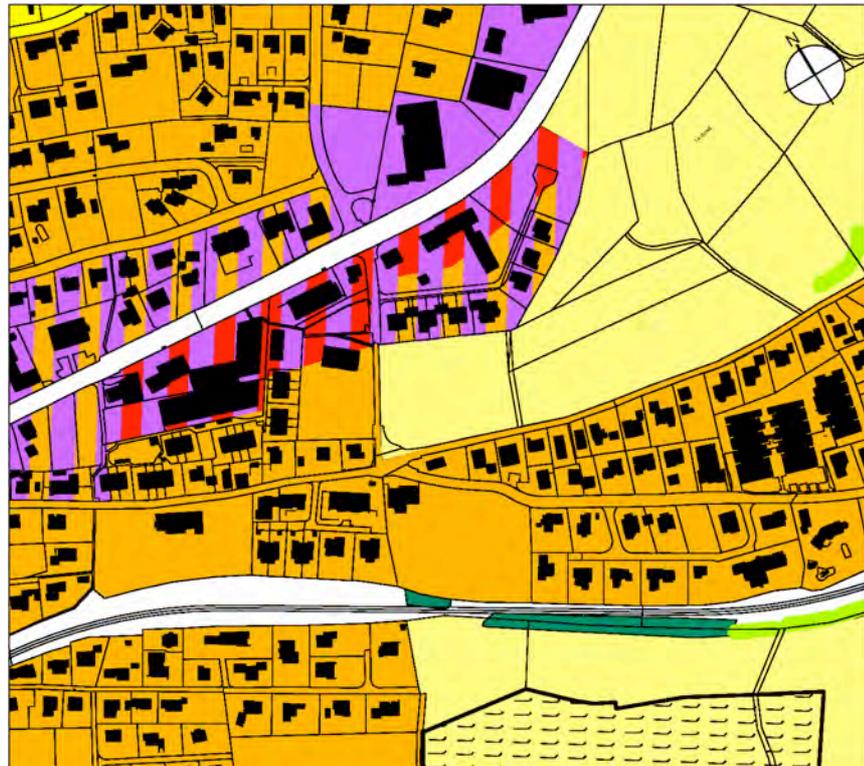
Die Einzonung soll so erfolgen, wie von der Kommission vorgeschlagen.

Nr. 103

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Hecken, Gehölze
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W2
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 104

Vorschlag

Umzonung

Umzonung Gebietsstreifen Titlisweg /Sackstrasse von WG2 in WG3

Begründung

Die Zonengrenze und die vorhandene Situation nach der Erstellung der Sackstrasse Titlisweg sind nicht aufeinander abgestimmt. Im Änderungsvorschlag wird diese Abstimmung nun vorgenommen.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv

Stellungnahme Gemeinderat

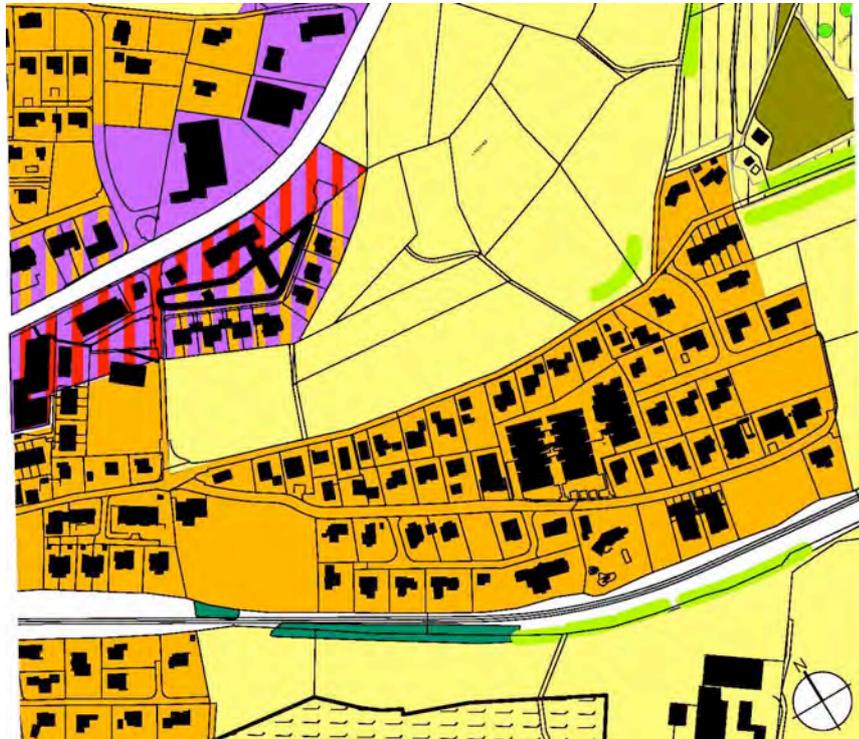
Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 104

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

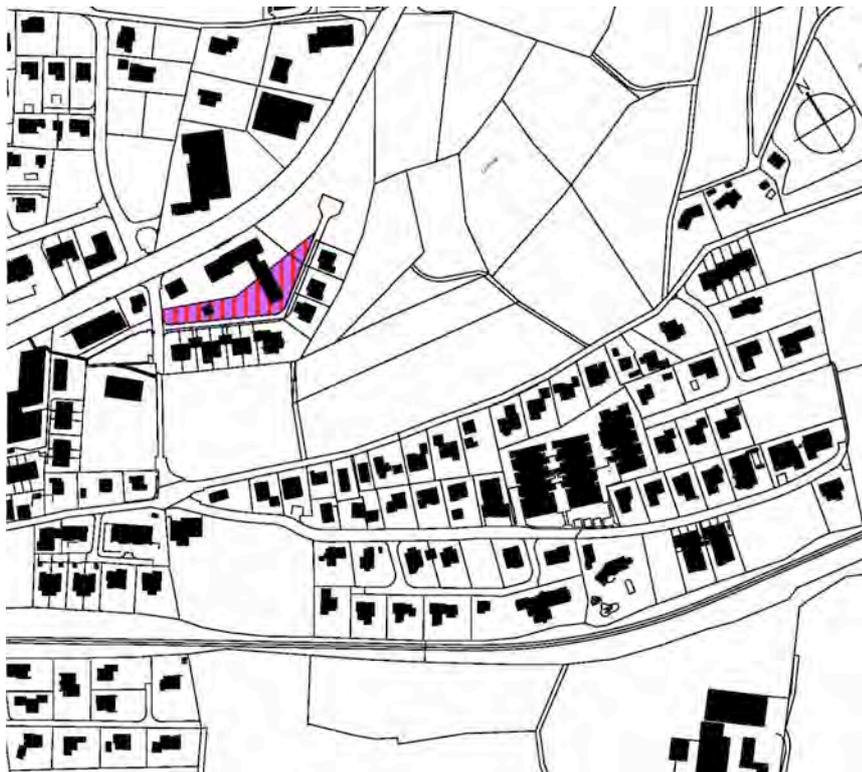
-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Hecken, Gehölze
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG3



Nr. 105

Vgl. auch 19 + 20

Einzonung

Vorschlag

Einzonung Gebiet nördlich Rummelring in Wohnzone W1
0.5 ha Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Begründung

Das Gebiet ist über den Rummelring erschlossen und baureif.
ÖV-Güteklasse D, nahe Bushaltestelle

Da es sich um eine Fruchtfolgefläche mit guter Eignung handelt, wird nur eine Bautiefe eingezont.

Der Bauverwalter hat ein Gespräch mit dem Eigentümer des Schweikhofes, Max Rohr, geführt. Der Hof ist verpachtet, der langfristige Betrieb gesichert. Er ist nicht begeistert, dass weiteres Land eingezont werden soll. Bei der Festlegung der Bauzonengrenze sei die Strasse bewusst als Trennlinie zwischen Landwirtschaftsland und Bauland gewählt worden.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist mittel (negativ: Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb).

Die Sachlage ist analog wie bei den Begehren 19 und 20.

Mitwirkungsverfahren

Private: diverse ablehnende Eingaben, die gewichtigste von Max Rohr, dem Grundeigentümer.

Haltung Parteien: Grüne, SP, SVP, CVP negativ

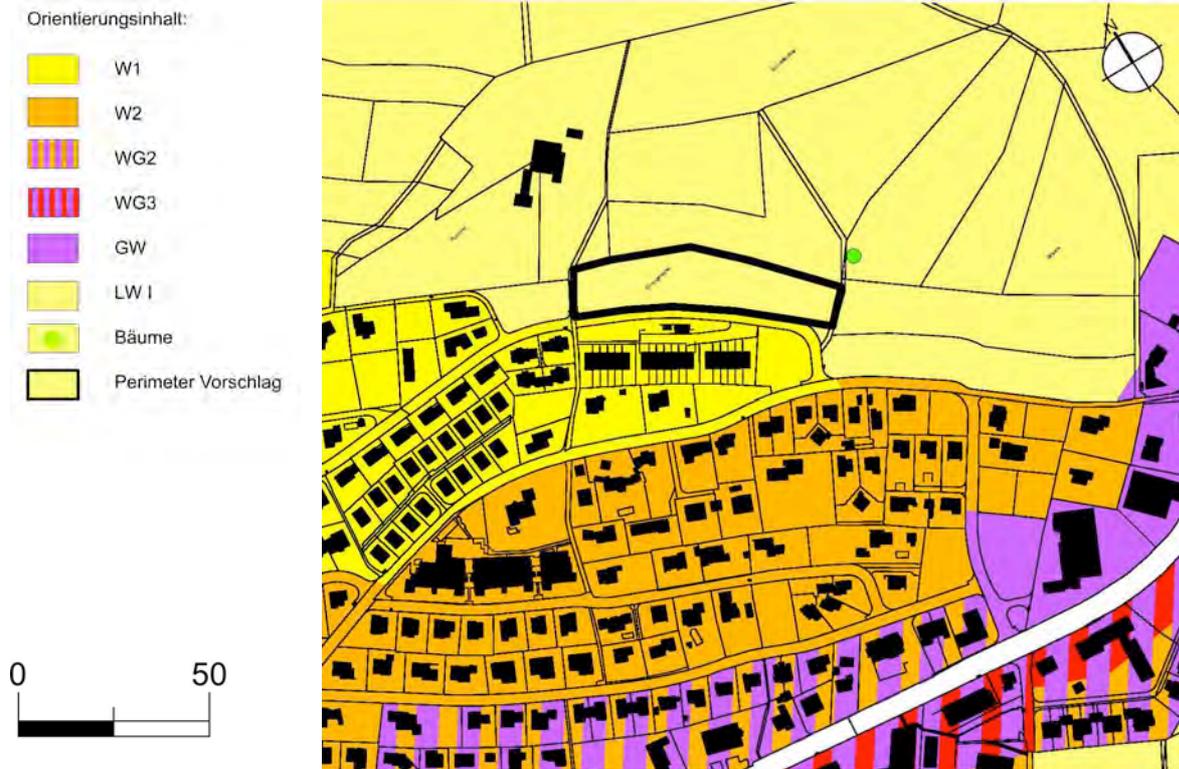
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 1.10

Stellungnahme Gemeinderat

Auf die vorgeschlagene Einzonung wird verzichtet.

Nr. 105

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 106

Vorschlag

Einzonung

Einzonung Gebiet nördlich Höhenweg in Wohnzone W1
0.8 ha Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Begründung

Das Gebiet ist über den Höhenweg erschlossen und baureif.
ÖV-Güteklasse D, direkt bei Bushaltestelle

Da es sich um eine Fruchtfolgefläche mit guter Eignung handelt, wird nur eine Bautiefe eingezont.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist hoch.

Mitwirkungsverfahren

Private: diverse ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt aufgrund einer Neubeurteilung der Einzonungsbegehren am nord-östlichen Bauzonenrand, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 1.10

Stellungnahme Gemeinderat

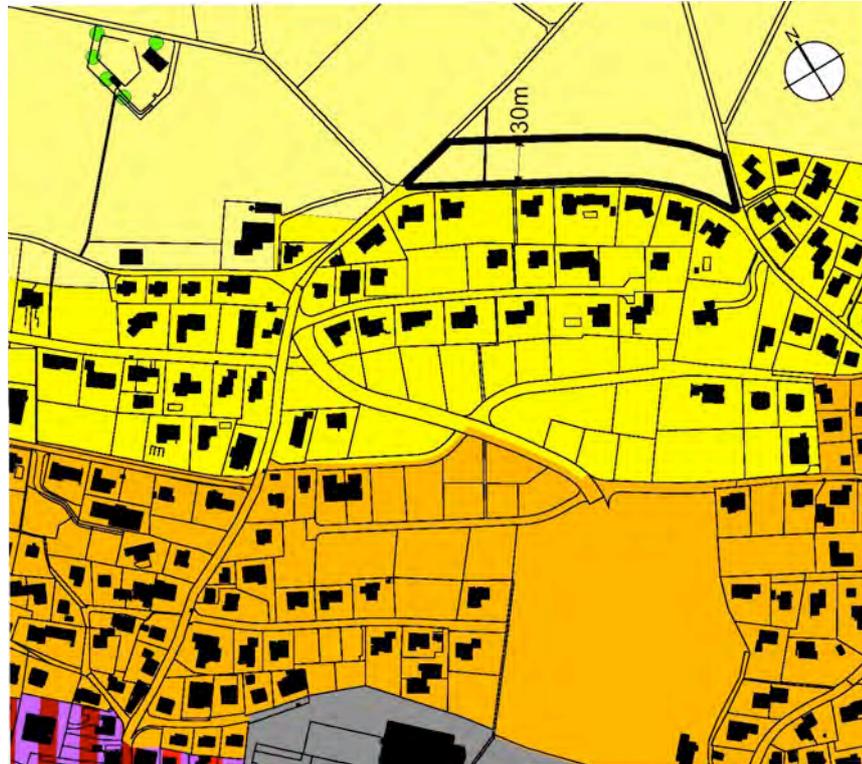
Auf die vorgeschlagene Einzonung wird verzichtet.

Nr. 106

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG3
-  ÖBA
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 107 + 108

Vorschlag

Ein- und
Umzonung

Einzonung Gebiet nördlich Gewerbezone Anglikerstrasse in
Gewerbezone
3.2 ha Fruchtfolgefläche von guter Eignung

Umzonung Zone ÖBA (Schiessanlage, Standplatz Zirkus) in
Gewerbezone, 1.1 ha

Gestaltungsplanpflicht

Begründung

Vgl. auch Konzeptplan räumliche Entwicklung

Die Feinerschliessung fehlt. Sie ist einfach realisierbar.
ÖV- Güteklasse D

Die verkehrliche Einbindung in das übergeordnete Strassennetz kann
ohne Durchfahrt durch Wohngebiet erfolgen.

Die Gewerbezone im Gebiet Anglikerstrasse Süd und Nord füllt sich
immer mehr. Um dem Gewerbesektor auch in den nächsten 15
Jahren eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, wird eine Erweiterung
in Richtung Nordosten vorgesehen. Die Einwohnergemeinde ist
Besitzerin eines grossen Teils der einzuzonenden Fläche. Dies
ermöglicht ihr, mittels Landverkauf Gewerbepolitik zu machen.

Zusätzlich wird die heutige Zone ÖB mit Schützenhaus, Pistolen-
Schiessanlage und gekiestem Festplatz in die Gewerbezone umge-
zont. Das Schützenhaus und die Pistolenanlage sind auch in einer
Gewerbezone konform. Der Festplatz soll der für diesen Zweck
attraktiveren Zone ÖBA in der Bünzebene angegliedert werden.

Die Ein- und Umzonungsfläche werden der Gestaltungsplanpflicht
unterstellt. Im Gestaltungsplan sind die Erschliessung, der ökolo-
gische Ausgleich (Bachöffnung, Grünstreifen), die maximale
Gebäudehöhe und die mögliche Erweiterung der Gewerbezone aufzu-
zeigen.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne, SP, FDP positiv; SVP negativ; teilweise mit
Bedingungen

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission
wird entsprochen.

Nr. 107 + 108

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  GW
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 109

Vorschlag

Umzonung

Umzonung Industrie-/Gewerbegebiet südlich Wilstrasse von Industrie-/Gewerbezone in Grünzone, Schrebergartennutzung
1.9 ha

Begründung

Das heutige Schrebergartengebiet liegt in der Industriezone. Bei einem industriellen Bedarf müsste es ersatzlos aufgehoben werden.

Schrebergärten sind mehr als Pflanzplätze. Sie erfüllen eine wichtige soziale Funktion und dienen neben der Nahrungsmittelproduktion auch als Hobby, zur Erholung, zur Beobachtung der Prozesse der Natur.

Mit der Umzonung erfüllt das Regionalzentrum ein wichtiges öffentliches Interesse. Die neue Lage beim Bauernhof Wilstrasse 25 wurde gewählt, um eine optimalere Trennung von Industrie/Gewerbe und Wohnen zu erreichen. Die Erschliessung der Industrie- und Gewerbezone kann von der Nutzenbachstrasse her erfolgen, diejenige für die Schrebergärten von der Zentralstrasse.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv, CVP negativ

Die Kommission empfiehlt nach einer Neubeurteilung, auf die Festlegung einer Grünzone mit zulässiger Schrebergartennutzung und die Verlegung der bestehenden Familiengärten sei zu verzichten.

Der neue Vorschlag ist, das Schrebergartenareal der Gewerbezone zuzuteilen. Das heutige Konfliktpotential – Industriezone grenzt an Wohnzone – kann damit gemildert werden. Die sich auf Ortsbürgerland befindenden Schrebergärten sind in der Gewerbezone zonenkonform.

Vgl. Mitwirkungsbericht 2.2 bis 2.5

Stellungnahme Gemeinderat

Dem neuen Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 109

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter heutige Schrebergärten

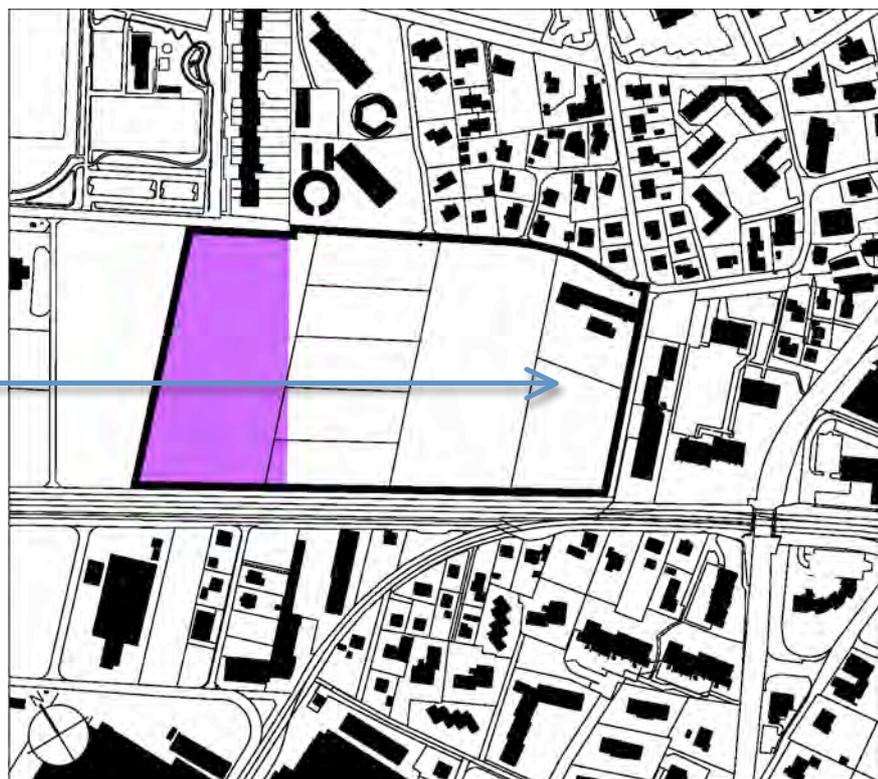


Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  Gewerbezone
-  Sondernutzungsplanpflicht

Auf die Ausscheidung einer Grünzone mit zulässiger Schrebergartennutzung an neuem Standort wird verzichtet.



Nr. 110a-d

Vorschlag

Umzonungen

Umzonung Parzelle 4439, Kindergarten Aeschstrasse
von Zone ÖBA in Wohnzone W2 (0.2 ha)

Umzonung Parzelle 3015, Kindergarten Schulweg
von der Zone ÖBA in die Zone WG4 (0.1 ha)

Umzonung Parzellen 1431 und 526, Reithalleweg
von der Zone ÖBA in die Spezialzone Bahnhof Süd (0.3 ha)

Begründung

Umzonung der Parzelle mit dem Kindergarten Aeschstrasse für den Fall, dass der Kindergarten infolge der Reorganisation der Schule Aargau nicht mehr benötigt werden sollte. Der Kindergarten ist auch in der Zone W2 konform.

Die vorgesehene Zuteilung der Einzelparzellen mit Kindergärten zu den jeweiligen Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen gibt die Möglichkeit, die Kindergärten allenfalls mit Wohnnutzungen zu kombinieren oder bei Bedarf zu verlegen bzw. aufzuheben. Die Gemeinde kann auch nach der erfolgten Umnutzung die Kindergärten so belassen wie sie heute sind.

Die Parzelle 3015 mit dem Kindergarten Schulweg befindet sich im Perimeter des Gestaltungsplanes „Steinmann-Areal“. Auf der Parzelle 3015 wurde ein Baufeld für ein Wohnhaus ausgeschrieben.

Der Reithalleweg bildet eine zweckmässige Abgrenzung für die geplante Spezialzone Bahnhof Süd. Die Umzonung ermöglicht, dass die Parzellen 1431 und 526 auch zum Wohnen genutzt werden können.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv, CVP negativ, weil die Kindergärten in der Schullandschaft bestehen bleiben.

Die Kommission bleibt weiterhin bei ihrer Empfehlung, die Umzonungen vorzunehmen.

Vgl. Mitwirkungsbericht Seite 17

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Umzonungsvorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 110a

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

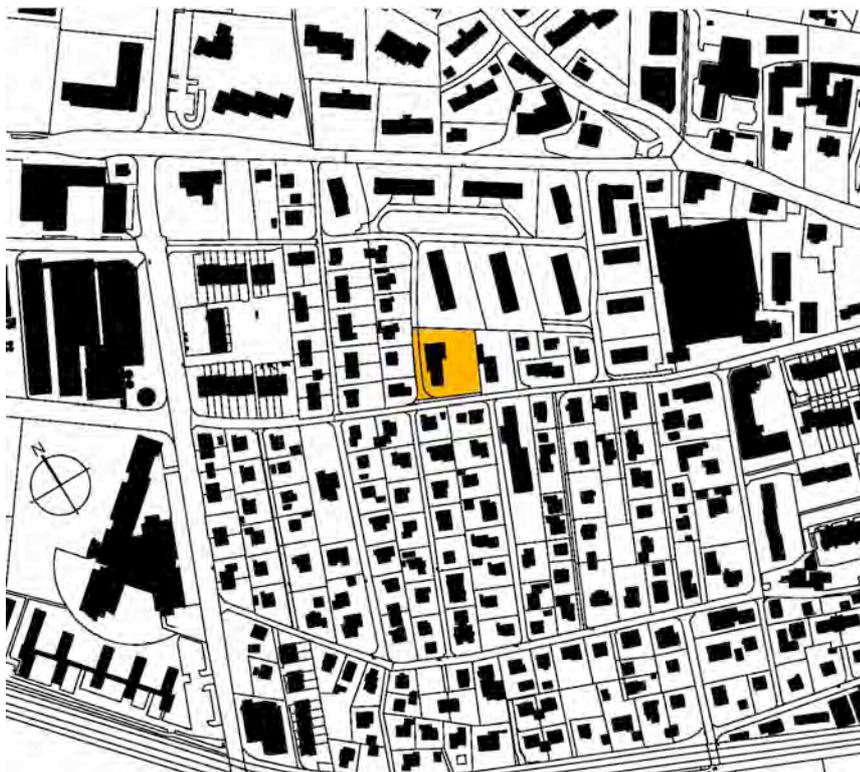
-  W2
-  W3
-  WG4
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W2



Nr. 110b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

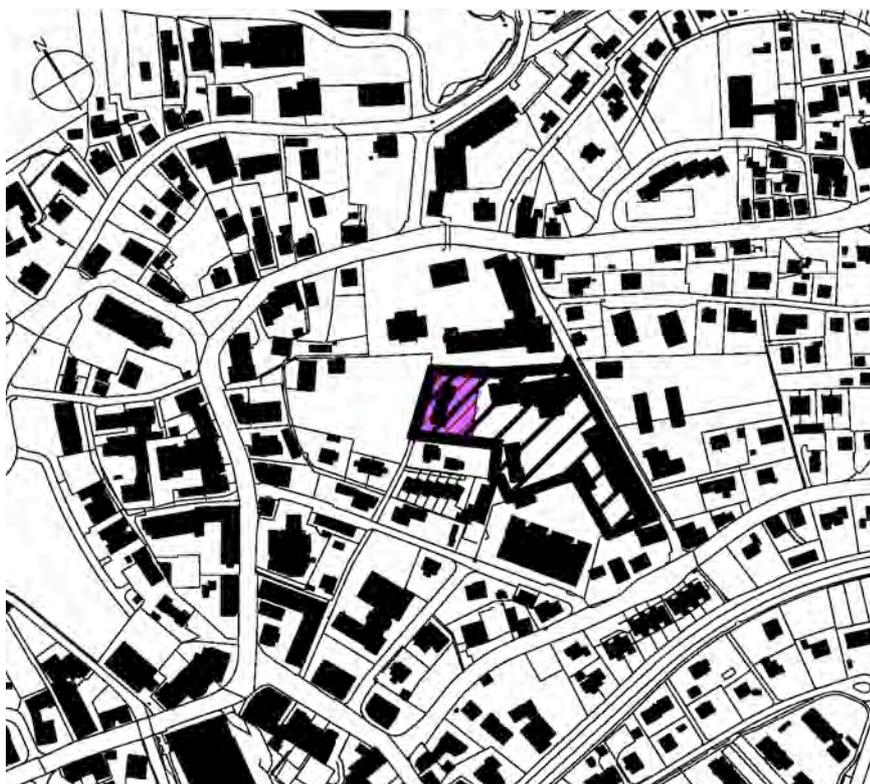
-  K
-  W2
-  W3
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  G
-  Spezialzone "Steingasse"
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG4
-  Gestaltungsplanpflicht

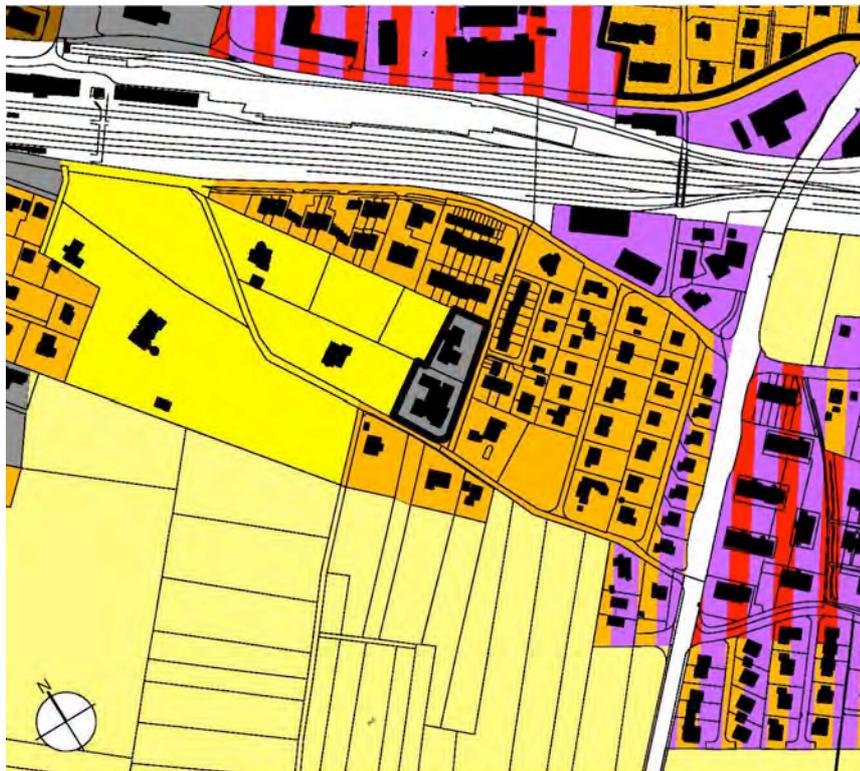


Nr. 110c

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  K
-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  ÖBA
-  GW
-  LW I
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  Spezialzone Bahnhof Süd, Teil B



Nr. 111

Vorschlag

Umzonung

Umzonung Zone Steingasse, Gebiet B in die Zone WG 4 mit Gestaltungsplanpflicht
Gebietsgrösse 1.5 ha, davon sind 0.3 ha überbaut
Der grösste Teil ist im Besitz der Einwohnergemeinde (1.25 ha).

Begründung

Die Zone Steingasse ist unterteilt in die Teilgebiete A und B. Gemäss dem Masterplan Ortskern ist es sachgerechter, das Teilgebiet B – das noch unüberbaute Merkurareal – der Zone WG 4 zuzuteilen.

Mit dieser Zuteilung wird die zulässige Gebäudehöhe von 10m auf 13 m erhöht. was an der vorliegenden zentralen Lage als situationsgerecht beurteilt wurde.

Die Einwohnergemeinde hat das Areal 2003 als strategische Landreserve an zentraler Lage gekauft, mit der Absicht, eine sinnvolle Entwicklung des Areals herbeizuführen.

Für den Fall, dass das Areal verkauft werden soll, hat die Arbeitsgruppe Masterplan empfohlen, die Rahmenbedingungen im Kaufvertrag festzulegen und ein Gesamtkonzept sowie Konkurrenzverfahren zu verlangen. Wenn die Durchsetzung der Vorgaben nicht anders sichergestellt werden kann, empfahl die Arbeitsgruppe, die Gestaltungsplanpflicht festzulegen

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt die Gestaltungsplanpflicht, um die öffentlichen Interessen öffentlich rechtlich sicher zu stellen (Wegverbindungen. Nutzungsmix und -verteilung, etc.).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv; SVP positiv mit Bedingungen

Baueingabe

Im hinteren privaten Teil ist im Oktober 2011 die öffentliche Auflage der Baueingabe für eine Arealüberbauung erfolgt.

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 111

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

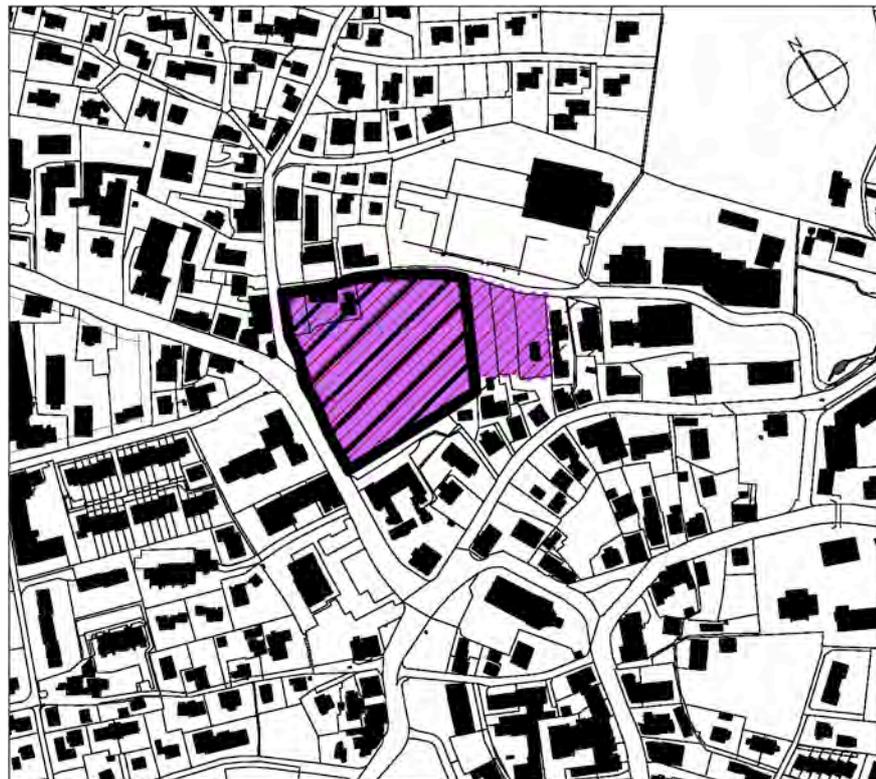
-  K
-  W2
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  Spezialzone "Stein-gasse"



Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG4
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 112

Vorschlag

GP-Pflicht

Festlegung der Gestaltungsplanpflicht in den folgenden Bauzonen im Ortskern:

- Jacob Isler Areal
- Steinmann Areale an der Pilatusstrasse

Begründung

Jacob Isler Areal

Das Areal liegt in der Kernzone und gehört der Einwohnergemeinde. Die Gestaltungsplanpflicht für das seit Jahren brach liegende Areal wurde im Masterplan Ortszentrum 2009 empfohlen. Es ist ein Schlüsselgrundstück für die zukünftige Entwicklung des Ortskernes. Zurzeit werden von 2 Teams Überbauungsstudien erarbeitet, welche Vorgaben für den Gestaltungsplan liefern werden.

Steinmann Areale

Die Firma O. Steinmann AG beabsichtigt, das mit Fabrikbauten belegte Areal westlich der Pilatusstrasse umzunutzen und schrittweise neu zu überbauen. Das Areal liegt in der Zone WG4. Es ist mit der Arealüberbauung "im Park" verbunden. Zur baurechtlichen Sicherung der in einem Richtplan enthaltenen Gesamtlösung ist die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht angebracht. Der Gestaltungsplanentwurf liegt bereits vor.

Das zweite Areal liegt auf der östlichen Seite der Pilatusstrasse in den Zonen W3 und WG3. Auch hier drängt sich eine Gesamtplanung auf, mit der die zweckmässige Erschliessung und Überbauung sowie ein guter Übergang zu den benachbarten überbauten Zonen W2 und WG2 sichergestellt werden kann.

Rechtliche
Bedeutung

Gemäss § 4 BNO dürfen die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Wenn die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf den Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne positiv

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 112

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  K
-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  Spezialzone "Stein-gasse"



Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  Gestaltungsplan-pflicht

