

Antrag Richtplananpassung

Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard

Planungsbericht

vom Gemeinderat verabschiedet am:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage
und Mitwirkungsverfahren vom:

Der Gemeindeammann:

Hans Ulrich Reber

Der Gemeindeschreiber:

Daniel Huggler



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Rosenauweg 14

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

Version: 12. November 2012

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| 1. | Einleitung | 2 |
| 2. | Richtplanung | 4 |
| | 2.1 Gesamtrevision Richtplanung..... | 4 |
| | 2.2 Richtplanung, Bestimmung des Siedlungsgebiets (S 1.2)..... | 4 |
| 3. | Teilaspekte Spezialzone Sportanlagen | 5 |
| | 3.1 Zonierung und Verfahren..... | 5 |
| | 3.2 Erfordernis der Anlage | 5 |
| | 3.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben (Raumkonzept) | 5 |
| | 3.4 Übereinstimmung mit regionalen und kommunalen Entwicklungsplanungen..... | 6 |
| | 3.5 Regionale Abstimmung und Begründung..... | 6 |
| | 3.6 Masterplanung..... | 7 |
| | 3.7 Standortevaluation | 7 |
| | 3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr | 8 |
| | 3.9 Bedarfsnachweise | 8 |
| | 3.10 Fruchtfolgefläche, Landwirtschaft..... | 8 |
| | 3.11 MIV, Parkierung, Mobilitätsmanagement..... | 9 |
| | 3.12 Fussgänger, Velofahrer..... | 9 |
| | 3.13 Mehrfachnutzungen..... | 9 |
| | 3.14 Grundwasser und Bodensenkungen | 9 |
| | 3.16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 10 |
| 4. | Gesamtrevision Nutzungsplanung | 11 |
| 5. | Richtplanantrag | 11 |
| 6. | Zusammenfassung | 12 |

1. Einleitung

Die Gemeinde Würenlos plant die Errichtung von verschiedenen Bauten und Anlagen im Gebiet Tägerhard. Dabei ist es ein äusserst dringliches Ziel der Gemeinde, auf der ehemaligen Kiesgrube im Westen der Gewerbezone Tägerhard in Abstimmung und gemeinsamer Nutzung mit der Nachbargemeinde Wettingen zwei Sportplätze (Fussballplätze für den Trainings- und Meisterschaftsbetrieb), einen Reitplatz und Nebenanlagen zu erstellen.

Insgesamt sind folgende Teilprojekte im Gebiet Flüefeld und Tägerhard Würenlos vorgesehen:

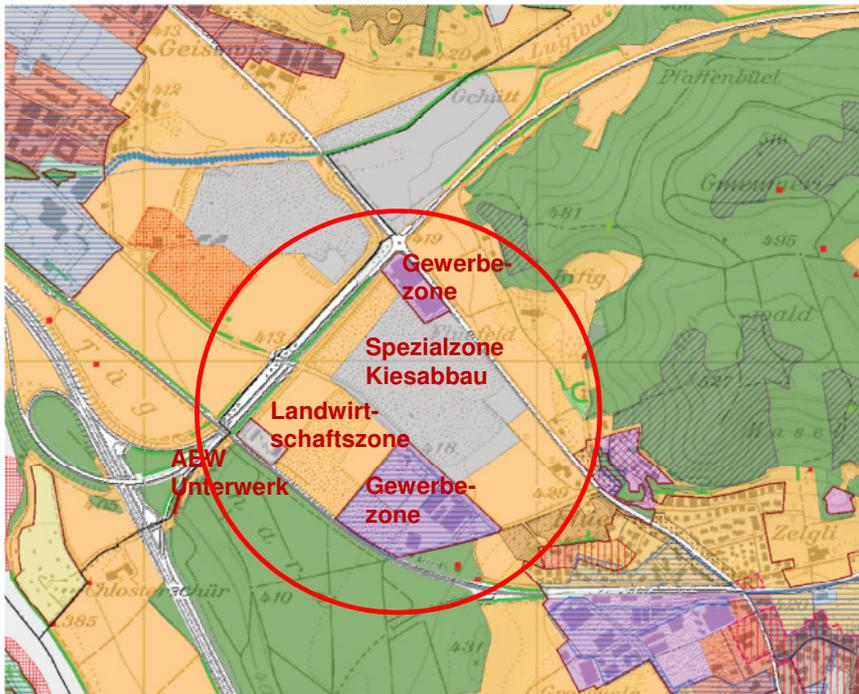
- Restabbau und Wiederauffüllung der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG
- Kiesabbau der Neue Agir AG
- Werkhof Bauamt Gemeinde Würenlos (ca. 2`100m²)
- Werkgebäude der Technischen Betriebe Gemeinde Würenlos (ca. 1`900m²)
- Entsorgungsplatz, gemeinsam mit der Gemeinde Wettingen (ca. 2`700m²)
- Reithalle und Reitplatz (ca. 6`000 m²)
- 2 Sportplätze und Bauten für die Sportanlagennutzung (ca. 25'000m²)

(vgl. auch Beilage Masterplanung Tägerhard)

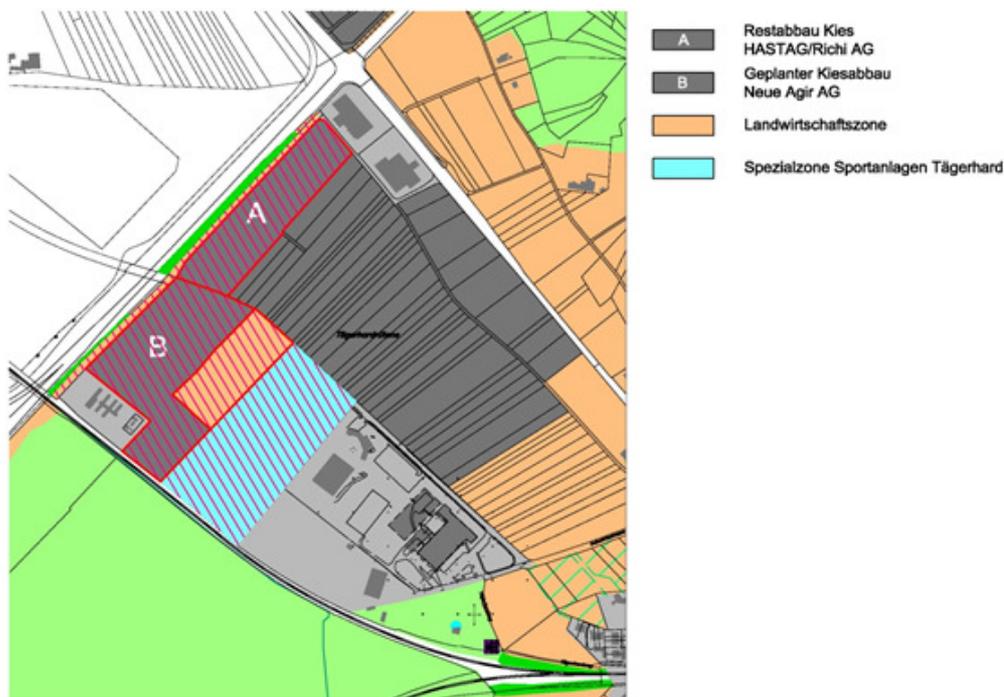
Die vorgesehenen Nutzungsänderungen erfordern für:

- den Restabbau und die Wiederauffüllung der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG
- den geplanten Kiesabbau der Neue Agir AG und
- die neue Spezialzone Sportanlagen Tägerhard

eine Teilrevision des Bauzonen- und des Kulturlandplans.



Planungsperimeter Tägerhard Würenlos



Übersicht Teilzonenplanänderungen

Der vorliegende Bericht erläutert den Antrag:

Anpassung des kantonalen Richtplans, Erweiterung der Bauzone, des Siedlungsgebietes für die notwendige Umzonung von der Landwirtschaftsfläche in die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard (blaue Darstellung).

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 10. Dezember 2010 seitens Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung bereits Grundlagen und Hinweise zu den Planungsabsichten erhalten. Mit Datum vom 21. November 2011 liegt die fachliche Stellungnahme (BVURO.10.160-1) zu den vorgesehenen Teiländerungen Nutzungsplanung vor.

Es haben zudem weitere Besprechungen mit der Abteilung Raumentwicklung, Vertretern der Bauverwaltung, sowie der Orts- und Landschaftsplanung stattgefunden.

Die Planungen bzgl. Materialabbaugelände und Nachnutzung der Abbauflächen werden zeitgleich mit der Nutzungsplanungsrevision weitergeführt, weil die unterschiedlichen Vorhaben eine Koordination der Planungs- und Projektierungsarbeiten erfordern.

Die vorgesehenen Teilprojekte zusammen mit den Sportplätzen und zugehörigen Hochbauten haben den Gemeinderat bewogen, im Herbst 2010 eine Steuerungsgruppe Tägerhard, vier Arbeitsgruppen und einen Gesamtkoordinator für diese Planungsaufgaben einzusetzen. Zudem wurde 2011 die Masterplanung Tägerhard erarbeitet.

Die Teiländerungen der Nutzungsplanung wurden im Frühjahr 2012 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Eine abschliessende, vorbehaltlose Vorprüfung der Teilrevision Nutzungsplanung Spezialzone Sportanlagen kann erst erfolgen wenn der Richtplan angepasst ist.

2. Richtplanung

2.1 Gesamtrevision Richtplanung

Der kantonale Richtplan von 1996 wurde umfassend revidiert. Der Grosse Rat hat den neuen Richtplan am 20. September 2011 beschlossen, am 27. Dezember 2011 ist er in Kraft getreten.

Bereits bei der Behördenmitwirkung zur Gesamtrevision Richtplan Kanton Aargau wurden in der Stellungnahme vom Gemeinderat Würenlos die vorgenannten Planungen u.a. unter Antrag 7, 9 und 15 aufgeführt und dabei die folgenden Absichten erläutert:

- „(...) ist unsere Gemeinde auch gewillt, mit einer sorgfältigen Integration der Sportplätze im Gebiet „Tägerhardrütene“ den Charakter des Freiraumes als Ganzes zu erhalten (...)“.
- „Auf dem bisherigen Abbaugelände der Neuen AGIR AG, zwischen SBB- Linie und Industriestrasse, westlich der Gewerbezone, beabsichtigen wir neu, die dringend notwendigen Sportplätze (vgl. die bekannten Bundesgerichtsentscheide) zu realisieren, neben einem schon lange dort vorgesehenen Reitplatz. Im Sinne unserer Haltung gemäss Antrag 7 sollen dabei die erforderlichen Hochbauten in die unmittelbar benachbarte Gewerbezone zu liegen kommen.“
- usw.

Anpassungen des kantonalen Richtplans betreffend die Materialabbauzone im Betrachtungsperimeter erfolgten im Rahmen eines von der Gesamtrevision ausgelagerten „Anpassungspaketes Materialabbau“.

2.2 Richtplanung, Bestimmung des Siedlungsgebiets (S 1.2)

Gemäss Richtplanbeschlüssen zu S 1.2 ‚Bestimmung des Siedlungsgebiets‘ wird dieser gemäss Planungsanweisung 1.4 bis zum Vorliegen der Gesamtlösung pro Gemeindegebiet lediglich fortgeschrieben bei:

- „a) Neueinzonungen von höchstens 1 ha pro zusammenhängender Fläche, insgesamt pro 10 Jahre weniger als 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha;*
- b) Einzonung mit flächengleicher Kompensation;*
- c) Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Art. 15 lit. a RPG);*
- d) Einzonung von Waldabstandsflächen;*
- e) Ein- und Auszonung wegen Auswirkungen von Waldfeststellungsverfahren;*
- f) Änderung der Bauzonenabgrenzung aufgrund einer Neuvermessung, eines Gerichtsentscheids*
oder durch eine Genehmigungsaufgabe.“

Die für die Sportanlagen auf Parzelle Nr. 937 vorgesehene Spezialzone Sportanlagen übersteigt mit rund 3.7 ha die im Richtplan von einer Anpassung befreite Grösse.

3. Teilaspekte Spezialzone Sportanlagen

3.1 Zonierung und Verfahren

Die für eine Einzonung in das Baugebiet als „Spezialzone Sportanlagen Tägerhard“ vorgesehenen Flächen sind im Nutzungsplan Kulturland als Landwirtschaftszone ausgeschieden. Der grössere Teil der 3.7 ha, nämlich gut 2.4 ha befindet sich als bisheriges Kiesabbaugebiet in Rekultivierung. Nur ein Anteil von 1.27 ha ist jetzt wieder in Fruchtfolge, also ackerbaulich genutzt.

Die Unterlagen zur Nutzungsplanänderung wurden im Frühjahr 2012 in die kantonale Vorprüfung gegeben werden, nachdem seit dem 21. November 2011 die fachliche Stellungnahme vorliegt. Parallel zur Vorprüfung wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Die ausführlichen Darlegungen zu den einzelnen Sachthemen sind dem Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanänderung zu entnehmen.

Darin werden folgende, hier zusammengefasste Teilaspekte behandelt:

3.2 Erfordernis der Anlage

Die politische Abstimmung über die Schulhauserweiterung in Würenlos ist erfolgt. Der vorhandene Sportplatz „Feld“ wird zu ca. zwei Drittel überbaut. Der ehemals im „Ländli“ vorgesehene Sportplatz kann nach einem Bundesgerichtsentscheid (Lärm) nicht weiterverfolgt werden. **Es besteht ein dringendes öffentliches Interesse und ein dringender Bedarf für den Ersatz des wegfallenden Sportplatzes sowie an zusätzlichen Sportplätzen des regionalen Bedarfes.** Die Anlage ist u.a. notwendig für den bedeutenden Vereinssport in Würenlos und der Nachbargemeinde Wettingen. Die Sportvereine weisen bereits heute Mitglieder aus den unterschiedlichen Gemeinden der Region auf.

3.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben (Raumkonzept)

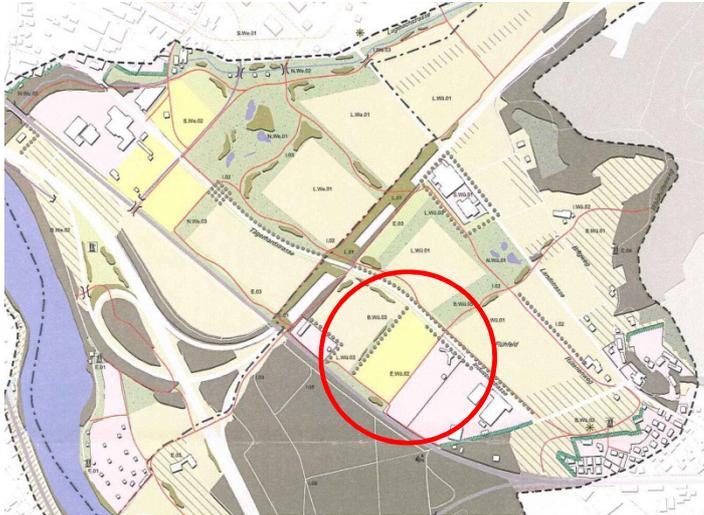
Der vorgesehene Standort ist gemäss Raumkonzept im urbanen Entwicklungsraum gelegen. „Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern“. (R1, Richtplantext, Richtplan 2011) Naherholungsnutzungen sind u.a. ein Aspekt für eine solche Standortattraktivität.

Ein häuslicher Umgang wurde insofern u.a. berücksichtigt, dass die Anlage in Angrenzungen an die vorhandene Gewerbezone erfolgt und mit der vorliegenden Masterplanung bereits gemeinsame Nutzungen vorgesehen sind.

3.4 Übereinstimmung mit regionalen und kommunalen Entwicklungsplanungen

Der Entwicklungsrichtplan Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler integriert die Konzeption der Entwicklungsplanung Flüefeld. Das Entwicklungskonzept Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler wird zurzeit in einen regionalen Sachplan überführt.

Der Entwicklungsrichtplan weist am Ort der Spezialzone „Sportgrün“ aus, vgl. verkleinerte Darstellung:



Ausschnitt Entwicklungsrichtplan Landschaftsspanne

3.5 Regionale Abstimmung und Begründung

Eine regionale Abstimmung mit Baden Regio ist erfolgt, eine Kopie der Stellungnahme ist dem Antrag als Beilage beigefügt.

Die unteren Furttalgemeinden nutzen bereits heute gemeinsame Sportanlagen. Diese Nutzungen, u.a. mit Dänikon, werden ebenfalls fortgeführt. Die zeitliche Komponente der vorgesehenen Anlagen der Gemeinden Würenlos und Wettingen (Erweiterung Tägerhard Wettingen) wurde berücksichtigt. Der Sportplatzbedarf in Würenlos kann mittelfristig nicht in Wettingen gedeckt werden. Auch Wettingen möchte von den Sportanlagen in Würenlos profitieren; eine gemeinsame Nutzung ist vorgesehen. (vgl. auch Beilage Schreiben Gemeinderat Wettingen vom 9. Juli 2012)

Bestehende Linienführungen des ÖV und ihre Erweiterungen zwischen den Gemeinden werden besonders berücksichtigt.

Die Nutzungsvorschriften der Teilzonenplanrevision berücksichtigen im Besonderen die Einbindung und Beschränkungen im übergeordneten Raum (Siedlungstrenngürtel, Landschaftsspanne).

Der geplante Entsorgungsplatz in der benachbarten Gewerbezone soll u.a. erstellt werden, um auch regionale Bedürfnisse decken und Kapazitäten aufnehmen zu können.

(vgl. auch Beilage Masterplanung Tägerhard Würenlos).

U.a. mit der gemeinsamen Nutzung der beiden benachbarten Gemeinden Würenlos und Wettingen und den bereits bestehenden und weiter zu erwartenden Engpässen für Trainingsorte ist ein Bedarf nachgewiesen und begründet sich die Flächenausweisung für die Sportanlagen regional. An die Gemeinderäte beider Gemeinden werden regelmässig Bedürfnisse für den Schul- und Freizeitsport herangetragen. Die Nachfrage an Freizeit- und Erholungsanlagen im Agglomerationsraum wird weiter anhalten. Die vorgesehene Nutzung deckt sich mit dem regionalen Entwicklungskonzept.

3.6 Masterplanung

In der Beilage ist die Masterplanung Tägerhard der Metron Raumentwicklung AG vom 4. Januar 2012 beigefügt. Diese zeigt die räumlichen Zusammenhänge und vorgesehenen Nutzungsbereiche und Gestaltungselemente auf. Zu dem Masterplan wurde im Auftrag des Gemeinderates ein erläuternder Bericht erstellt. Der Masterplan dient der Gesamtschau, als Grundlage für die Teilzonenplanänderung und die Projektierung der Teilprojekte im Planungssperimeter Tägerhard Würenlos.

3.7 Standortevaluation

Seit dem Bundesgerichtsentscheid, also seit 2009, erfolgte eine detaillierte Evaluation möglicher Standorte für die vorgesehenen Sportanlagen und eine gemeinsame Ortsbegehungen mit dem Gemeinderat, der Bauverwaltung und Kantonsvertretern. In der Standortevaluation wurden folgende alternative Flächen ausgeschlossen:



Übersicht Standortevaluation

| | |
|---|--|
| <p>1 „Tägerhardrütene“ (zwischen Landstrasse und Huba Control)</p> | <p>Gemeinsame Nutzungen mit dem Gewerbe wären durch die Industriestrasse voneinander getrennt. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen von sehr guter oder guter landwirtschaftlicher Eignung.</p> |
| <p>2 Grosszelg</p> | <p>Die Flächen im Grosszelg sind derzeit weiterhin für die Gewerbenutzung vorgesehen und sollen wie bestehend belassen werden. Mittel- bis längerfristig ist eine allfällige Transformation in ein Mischgebiet zu prüfen und allenfalls vorstellbar. Etappierungsvorstellungen hierfür liegen mit der Testplanung 2010 vor; eine Entwicklungsstudie ist in Bearbeitung. Der Siedlungsrand, Übergang in die freie Landschaft soll erhalten bleiben. Eine Lösung für den Individual- und Busverkehr müsste hier neu gesucht werden. Licht- und Lärmemission für Anstösser wären zu erwarten.</p> |
| <p>3 Ländli</p> | <p>Mit dem Bundesgerichtsentscheid wird der Standort nicht mehr weiterverfolgt. Die Zone OEB bleibt jedoch bei wachsenden Einwohnerzahlen und hohem Anteil an Familien weiterhin eine benötigte Fläche für den Schulhausneubau und Schulsportanlagen.</p> |
| <p>4 Wiemel</p> | <p>Das vor knapp 40 Jahren erstellte Schwimmbad "Wiemel" ist energetisch, technisch und in der Gestaltung nicht mehr zeitgemäss. Es wird überprüft, wie mit der Badi künftig umgegangen werden soll. Es wird ebenfalls untersucht, ob z.B. ein Naturbad mit naturnaher Wasseraufbereitung eine Alternative ist. Die Flächen werden allenfalls hierfür oder für attraktivere Aussenanlagen benötigt.</p> |
| <p>5 Rebacher</p> | <p>Die Flächen sind ausserhalb der Bauzone gelegen; an den Siedlungsgrenzen soll festgehalten werden. Umlaufender Landschaftsraum für Naherholung spielt hier eine besondere Rolle.</p> |

Innerhalb des bestehenden Baugebiets sind keine Flächen vorhanden, die den erforderlichen Bedarf für die Sportplätze decken können. Der geplante Ausbau des Sportzentrum Tägerhard Wettingen erfolgt erst in einem weiteren Zeithorizont.

3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Ausweisung der Spezialzone Sportanlagen erfolgt angrenzend an die Gewerbezone Tägerhard. Ihre Fläche wurde während der Planung um fast 0.5 ha reduziert und mit 3.7 ha auf ein Minimum beschränkt (vgl. Masterplan Tägerhard). So werden auch zugehörige Hochbauten in der benachbarten Gewerbezone angeordnet.

Sämtliche Verkehrsträger, Nutzergruppen und Distanzen wurden untersucht. Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖV und für den Langsamverkehr sind Voraussetzungen für die Umzonung, entsprechende Regelungen sind in den Nutzungsvorschriften für die Spezialzone Sportanlagen vorgesehen. Die sichere Erreichbarkeit mit dem Velo und zu Fuss ist ein erklärtes Ziel des Vorhabens, daher in die Ortsplanung integriert und im Masterplan Tägerhard konkretisiert.

3.9 Bedarfsnachweise

Die Arbeitsgruppen für die verschiedenen Vorhaben im Tägerhard Würenlos haben den Bedarf für die jeweilige vorgesehene Nutzung als Grundlagen für den Masterplan explizit ausgewiesen. Die Gesamtkoordination und die Metron AG (Masterplan) sammelten die Eingaben und werteten diese aus. Im Schlussbericht Masterplan Tägerhard vom 24. Januar 2012 sind die Bedarfsnachweise als Raum- und Nutzungsprogramm (Kap. 2 und Anhang 6.4) aufgeführt.

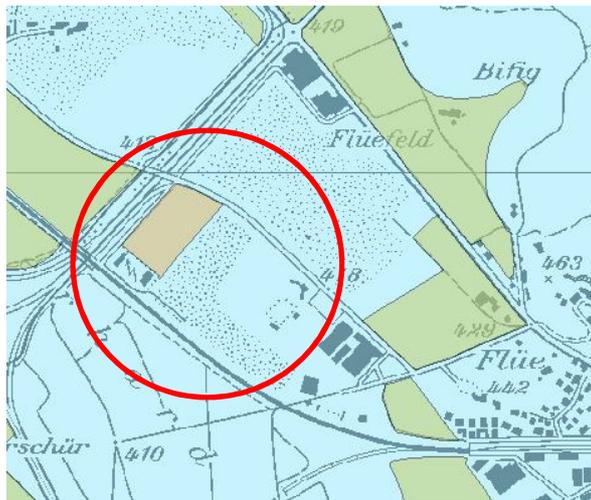
Die Nutzungsplanung und der Richtplanantrag bauen u.a. auf diesen Grundlagen auf. Insbesondere mit der Schulraumerweiterung, Neubau Schulhaus „Feld“ und der damit verbundenen Reduktionen von Sportflächen müssen umgehend neue Möglichkeiten für den Vereinssport geschaffen werden.

3.10 Fruchtfolgefläche, Landwirtschaft

Die Spezialzone Sportanlagen wird auf ein notwendiges Mass beschränkt, so dass eine knapp 0.5 ha grössere Landwirtschaftszone verbleibt, deren Flächen weitgehend rekultiviert sind und in ca. 4 Jahren wieder ackerbaulich genutzt werden können.

Für die Spezialzone Sportanlagen wird keine ausgewiesene Fruchtfolgefläche beansprucht. Von den während der letzten drei Jahrzehnte im Flüefeld und Tägerhard für den Kiesabbau beanspruchten Fruchtfolgeflächen wird in den nächsten 10-15 Jahren der grösste Teil wieder der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Im Endgestaltungsplan für die benachbarten Kiesabbaufächen werden diese auszuweisen sein.



Fruchtfolgeflächen

- FFF1 (sehr gute oder gute Eignung)
- FFF2 (bedingte Eignung)
- ▨ FFF1 im Baugebiet (Eignung wie FFF1)

Fruchtfolgeflächen im Betrachtungsraum

3.11 MIV, Parkierung, Mobilitätsmanagement

Die MIV Situation und Abwicklung wird in der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgezeigt (Verkehrsteilnehmer, Zahlen, Nutzerzeiten). Der Mehrfachnutzung und Gestaltung von Parkierungsflächen kommt eine besondere Bedeutung zu. (vgl. auch Masterplan)

Der ÖV wird optimiert vorgeschlagen (Bushaltestelle, Taktzeiten). Mobilitätsmanagementsysteme werden rechtlich in Vorschriften fixiert; die Nutzungsvorschriften der Spezialzone Sportanlagen sind auf die Förderung des ÖV ausgerichtet. Vorgespräche mit der kantonalen Fachstelle Verkehr und den Verkehrsbetrieben zur Einrichtung einer Bushaltestelle und Ergänzung des Busfahrplanes haben bereits stattgefunden.

Die Gemeinde wird die eingegangenen Vorschläge von aargaumobil weiterverfolgen.

3.12 Fussgänger, Velofahrer

Fussgänger- und Veloverbindungen bestehen bereits als Netzanschluss. Eine sinnvolle Anbindung ist prinzipiell möglich. Linienführungen, Entfernungen, Knoten und Querungen werden im Masterplan und im Planungsbericht der Nutzungsplanungsrevision aufgezeigt und Optimierungen vorgeschlagen. Auch die regionalen und kommunalen Entwicklungsplanungen sehen eine Verdichtung des Wegenetzes vor.

3.13 Mehrfachnutzungen

Diverse Mehrfachnutzungen für den Planungsraum Tägerhard Würenlos wurden untersucht (Werkhof - Entsorgungsplatz, Reithalle - Infrastruktur Sport, Parkierung Huba - Sportanlagen, etc.) und sind im Masterplan erläutert.

Dieser dient u.a. als Grundlage für die Nutzungsplanung und für die Planungen und vertraglichen Regelungen der Einzelprojekte.

3.14 Grundwasser und Bodensenkungen

Ein Geologe beurteilt die Senkungen anhand von laufenden Setzungsmessungen. Erste Ergebnisse haben ergeben, dass die vorgesehene Sportnutzung möglich ist.

Die südlichen Flächen der Spezialzone sind im Grundwasserschutzareal Zone S3 gelegen. Dies wird im besonderen Masse bei den Nutzungsvorschriften, neben den gültigen übergeordneten Gesetzesvorgaben (GSCHV, Vorschriften der kantonalen Nutzungsplanung, etc.) berücksichtigt.

3.16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die ausgewiesenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) sind an den richtigen Stellen im Siedlungsgefüge und werden für folgende Nutzungen benötigt:

- 1- AEW
- 2- Kindergärten Gatterächer
- 3- Zentrumsplanung, Alterswohnen
- 4- Kirchenareal
- 5- Gemeindeverwaltung, Schulhausanlagen Ländli, Kindergärten Feld**
- 6- Feuerwehr, Schwimmbad und Sportanlagen Wiemel
- 7- Kindergärten Buechzelgli

Die Flächen im **Ländli** werden nach dem Scheitern des Bundesgerichtsentscheides für die grösseren Sportplätze nicht weiterverfolgt.

Allerdings wurden dem Gemeinderat auch für diese Flächen bereits weitere Bedürfnisse, u.a. des Schul- und Vereinssport (z.B. Rugby Club, Turn- und Sportverein (TSV), Sportverein (SVW)) gemeldet, u.a.:

- Bedarf für eine 100-Meter-Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstossanlage
- (Klein-) spielfelder
- Spielplatz
- Freiraum- und Terraingestaltung
- Fusswegeverbindung von den Schulanlagen zum Schwimmbad Wiemel (Schulpflege). Diese Wegverbindung drängt sich auf, weil die Quartiere „Bickacher“ und „Im Nüd“ bald fertig überbaut sind.

Hierfür bedarf es einer Gesamtschau und der Beurteilung gemäss verschiedener Kriterien (Bevölkerungsentwicklung, Schülerzahlprognosen, Entwicklung des Siedlungsgebietes und Landschaftsraumes, Siedlungsränder, Nutzungsansprüche, Fusswegeverbindungen, etc.) um zweckgebundene, langfristige Zonierungen ausscheiden zu können. Hier gilt es auch Ein-, Aus- und Umzonungen sämtlicher Zonen, inkl. der Zone für öffentlicher Bauten und Anlagen, zu prüfen.

Die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen werden im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung für den Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren erneut in Lage und Dimension geprüft.

Für den derzeit bereits dringend notwendigen Bedarf der Sportanlagen verbleibt lediglich der Standort Tägerhard Würenlos.

4. Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die heutige Bau- und Nutzungsordnung, der Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden 2000 genehmigt. Die rege Bautätigkeit, die stark zunehmende Verkehrsbelastung und die geänderten Gesetzesvorgaben von Bund und Kanton verlangen nach einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Würenlos im Mai 2012 den Start der Revisionsarbeiten beschlossen und den kantonalen Grundlagenbereich eingefordert. Dieser liegt mit Datum vom 14. September 2012 vor. Dementsprechend wird derzeit mit den Vorbereitungsarbeiten der Gesamtrevision begonnen.

Das Terminprogramm* sieht folgenden Ablauf vor:

| | |
|--|------------|
| Leistungsbeschreibung, Finanzierungsplan | 2012/ 2013 |
| Kreditbeschluss, Planersubmission | 2013 |
| Entwurfsphase, Mitwirkung | 2014 |
| Entwurfsphase, Einwendungsverfahren | 2015 |
| Genehmigungsverfahren, Inkrafttreten | 2016 |

* Termine kantonale Prüfungen erfolgen gemäss Terminprogramm Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Es ist demnach frühestens ab 2016 mit der neuen Nutzungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet zu rechnen.

Solange kann die dringend notwendige Sportplatzplanung nicht verschoben werden, weshalb dieses Geschäft in einer Teilzonenplanänderung vorgezogen werden soll.

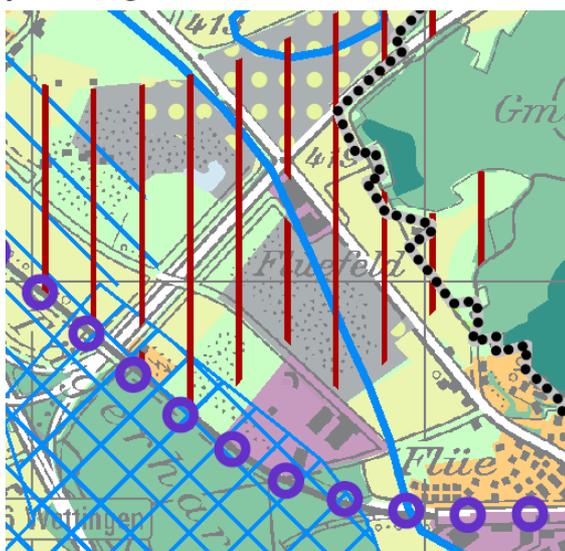
Dies umso mehr, da die Sportplatzplanung in Würenlos bereits seit Jahren im Gange ist, und der Platz an der Schulanlage Ländli nicht realisiert werden kann.

Der hierfür notwendigen Richtplananpassung und Teilzonenplanänderung folgt die Projektierungs- und Ausführungsphase, für welche in Koordination der verschiedenen Nutzungen ebenfalls Zeit eingeräumt werden muss.

5. Richtplanantrag

Es wird folgende Richtplananpassung beantragt:

Vergrößerung des Siedlungsgebietes / Bauzone für die vorgesehene Spezialzone Sportanlagen in der Gemeinde Würenlos:



Richtplan 2011



Richtplanantrag, Spezialzone Sportanlagen
(Siedlungstrenngürtel bleibt bestehen)

6. Zusammenfassung

Seit Jahren plant die Gemeinde Würenlos eine moderne Sportanlage für ihre Schule und die Vereine. Das vorgesehene Projekt im Ländli, in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Schulanlage Ländli und zur Mehrzweckhalle, ist nach bundesgerichtlichem Entscheid gescheitert. Auf dem ursprünglich für den Fussball vorgesehenen Areal Ländli beabsichtigt der Gemeinderat notwendige Leichtathletikanlagen zu erstellen.

Der Vereins- und insbesondere Breitensport spielt in der Gemeinde Würenlos traditionell und aktuell eine wichtige Rolle. Der Fussballverein verfügt über viele Mitglieder und aktive Spieler verschiedener Altersgruppen, der Reitverein feierte bereits sein 100-jähriges Bestehen. Die Vereine verzeichnen gemeindeübergreifende Mitglieder.

Die Einrichtung der Spezialzone Tägerhard Würenlos ist das Ergebnis einer umfassenden Standortevaluation. Innerörtliche Standorte scheiden aus verschiedenen Gründen für die Anlage von Sportplätzen aus.

Die Sportanlagen im Tägerhard Würenlos sollen von den Gemeinden Würenlos und Wettingen gemeinsam genutzt werden; konkrete Absichtserklärungen liegen vor.

Da die Vereine heute bereits regional besetzt sind, decken die geplanten Sportstätten regionale Bedürfnisse. Die Spezialzone Sportanlagen berücksichtigt den regionalen Entwicklungsrichtplan und den ausgeschiedenen Siedlungstrenngürtel der kantonalen Richtplanung.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist in Vorbereitung. Hier soll u.a. die Zonierung der öffentlichen Bauten und Anlagen im gesamten Gemeindegebiet einer Gesamtschau und Prüfung unterzogen werden.

Die geplante Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird frühestens 2016 rechtskräftig. Es müssen bereits jetzt die erforderlichen Bedürfnisse, u.a. aufgrund der Schulhauserweiterung im Feld, gedeckt werden.

Der regionale Bedarf ist nachgewiesen. Die Einrichtung der Spezialzone Sportanlagen ist für die beteiligten und umliegenden Gemeinden zum jetzigen Zeitpunkt dringend notwendig.

Mit den verschiedenen Vorhaben welche im Tägerhard Würenlos zeitnah an die Gemeinde herangetragen wurden und umgesetzt werden sollen (Reithalle, Reitplatz, Werkhof, Entsorgungsanlage, Sportplätze) kann die Chance genutzt werden eine qualitativ hochstehende Gesamtplanung zu realisieren, Synergien zu bilden und Anlagen gemeinsam zu nutzen.

Ein Masterplan mit Auswertung der Nutzungsansprüche bildet die Grundlage für die Einzelprojekte und deren Anordnung im Raum. Das Dossier zur Teilrevision Nutzungsplanung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard mit der Analyse und Erörterung der Sachthemen ist erstellt. Die Einrichtung von Linien und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist Bestandteil der Teilrevision.

Die Vergrößerung der Bauzone für die Spezialzone Sportanlagen unterliegt einer Richtplananpassung. Baden Regio unterstützt die vorgesehene Teilzonenplanänderung. Die Gemeinde Wettingen wünscht eine gemeinsame Nutzung der Sportanlagen.

Die Gemeinde Würenlos beantragt die unter Kap. 5 erläuterte Richtplananpassung der neuen Spezialzone Sportanlagen Tägerhard.

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

Claudia Schwarzmaier

Beilagen:

- Schreiben Baden Regio, 14. Februar 2012
- Schreiben Gemeinderat Wettingen, 9. Juli 2012
- Masterplanung Tägerhard (Situation und Anordnungsvorschlag), Metron Raumentwicklung AG, 4. Januar 2012
- Teilzonenplanänderung Spezialzone Sportanlagen, Minikus Vogt & Partner AG, 27. April 2012