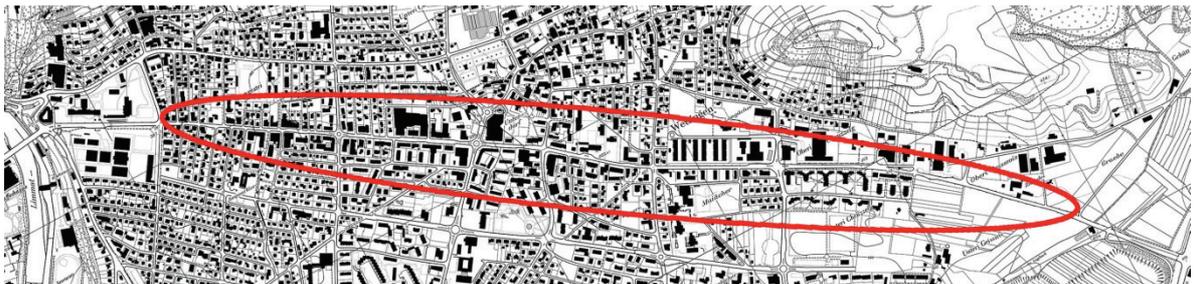


Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für die Sitzung des Einwohnerrats vom 17. November 2016

Stand 6. Oktober 2016



IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinderat Wettingen, Alberich Zwyszigstrasse 76, 5430 Wettingen

Projektleitung:

Gemeinde Wettingen, Bau- und Planungsabteilung, Alberich Zwyszigstrasse 76, 5430 Wettingen
Urs Heimgartner und Martin Valencak

Bearbeitung:

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Heinz Beiner und Denise Janes

Ablage Abbildungen
25571_13A_160315_PB_Bilder

INHALT

Zusammenfassung	6
1 Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1 Anlass und Gegenstand der Planung	7
1.2 Zielsetzungen	8
1.3 Dokumente der Teiländerung	9
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	10
2.1 Übergeordnete Grundlagen	10
2.1.1 Kantonale Grundlagen	10
2.1.2 Regionale Grundlagen	10
2.2 Kommunale Grundlagen	12
2.2.1 Allgemeine Nutzungsplanung	12
2.2.2 Masterplan Landstrasse	12
2.2.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr	12
2.2.4 Freiraumkonzept	12
2.3 Fazit	13
3 Sachthemen	14
3.1 Siedlungsinnenentwicklung / Verdichtung	14
3.1.1 Erkennen und Aktivieren der Verdichtungspotenziale	14
3.1.2 Mindestdichten	15
3.1.3 Verdichtungsstrategie für die Landstrasse	16
3.1.4 Abschätzung Zunahme Einwohnende & Beschäftigte	17
3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	19
3.2.1 Umsetzung übergeordneter Vorgaben	19
3.2.2 Prognostizierte Verkehrszunahme	19
3.2.3 Erschliessungskonzept Landstrasse	20
3.2.4 BNO-Regelungen	20
3.2.5 Verkehrsmassnahmen	22
3.2.6 Limmattalbahn	23
4 Erläuterungen zu Planungsinhalten	24
4.1 Ziele der Teiländerung	24
4.2 Planungsgrundsätze	24
4.3 Qualitätssicherung	27
4.4 Neue Zonenart: Zone Landstrasse	27
4.5 Zone Bahnhofareal	28
4.6 Nutzweise	29
4.6.1 Allgemein	29
4.6.2 Nutzweise der Erdgeschosse	30
4.7 Grundmasse	32

4.7.1	Regelbauweise	32
4.7.2	Herleitung Erdgeschoss- und Gebäudehöhen	34
4.7.3	Differenzierung der Grundmasse	36
4.8	Gebiete für höhere Gebäude	39
4.8.1	BNO-Regelungen	39
4.8.2	Inventarobjekte	45
4.9	Spezifische Regelungen für Teilgebiete	46
4.9.1	Teilgebiet «Zentrum»	46
4.9.2	Teilgebiet A	47
4.9.3	Teilgebiet B	47
4.9.4	Teilgebiet D	48
4.9.5	Teilgebiet «Obere Geisswies»	49
4.9.6	Abschnitt Nordstrasse bis Jurastrasse–Märzengasse	51
4.10	Nutzungen mit hohem Personenverkehr	51
4.11	Förderung Arealüberbauung	54
4.12	Spiel- und Erholungsflächen	55
4.13	Parkierung und Mobilitätskonzept	57
4.14	Bäume entlang der Landstrasse	62
4.15	Weitere Planungsinstrumente	63
5	Beurteilung der Planungsvorlage	64
5.1	Interessenabwägung	64
5.2	Überprüfung der Vorlage anhand der Ziele	64
5.3	Planbeständigkeit	66
6	Weiterer Handlungsbedarf	68
6.1	Konkretisierung Masterplan Landstrasse	68
6.2	Erschliessungsplanung	68
6.3	Weitere Regelungen	69
7	Beteiligte	70
8	Planungsablauf	71
8.1	Übersicht	71
8.2	Prüfung durch übergeordnete Stellen	72
8.2.1	Kantonale Vorprüfung	72
8.2.2	Stellungnahme Baden Regio	72
8.3	Mitwirkung gemäss § 3 BauG	73
8.3.1	Mitwirkungsaufgabe	73
8.3.2	Wichtigste Eingaben / Themen	73
8.3.3	Weiteres Vorgehen	79
8.4	Einwendungsverfahren	79
8.4.1	Allgemeines	79
8.4.2	Begründung der Änderungen	79
8.5	Weitere Anpassungen	85

Abkürzungsverzeichnis 87

Beilagen 89

ZUSAMMENFASSUNG

- Fokus Landstrasse** Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen fokussiert auf die Landstrasse. Als Grundlage für die Teiländerung dient der Masterplan Landstrasse, der in einem breit abgestützten, mehrjährigen Planungsprozess erarbeitet wurde.
- Ziele und Grundsätze** Die Teiländerung der Nutzungsplanung stützt sich auf folgende Ziele und Grundsätze ab:
- ein Zonentyp für die gesamte Landstrasse;
 - differenzierte Regelungen zur Erhaltung einer vielfältigen Bau- und Nutzweise;
 - Stärkung des Zentrums;
 - Abstimmung von Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung über mehrere Grundstücke hinweg durch Förderung von Gesamtbetrachtungen;
 - keine Aufzonung nach dem Giesskannenprinzip, sondern eine differenzierte, situationsbezogene Nutzungserhöhung mit gleichzeitiger Qualitätssicherung;
 - Verdichtung an ausgewählten Orten;
 - Qualitätssicherung.
- Planungsinstrumente** Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und Entwicklung der Landstrasse geschaffen. Gestützt auf diese Teiländerung werden anschliessend weitere Planungsmittel, wie die Vollzugsrichtlinie Landstrasse, das Parkierungsreglement und die Erschliessungspläne zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen sein.
- Gesamtrevision** Der Gemeinderat Wettingen beabsichtigt, die Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung gesamthaft zu überprüfen. Die Arbeiten dazu werden voraussichtlich 2017 beginnen. Aufgrund der Dringlichkeit, welche die Revitalisierung der Landstrasse in der politischen Agenda einnimmt, zieht der Gemeinderat die Teiländerung für die Landstrasse zeitlich vor.
- Die in der kantonalen Bauverordnung bis 2021 verlangte Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung.

1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Problemstellung	<p>Die Landstrasse steht unter zunehmendem Nutzungsdruck und in Konkurrenz mit peripher gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere dem Einkaufszentrum «Tägipark» im Osten der Gemeinde, aber auch Angeboten ausserhalb der Gemeinde. Sie hat als Einkaufsort an Attraktivität verloren, und das Erscheinungsbild nimmt an Qualität ab.</p> <p>Verschiedene Bauprojekte und Baugesuche haben gezeigt, dass die Vorschriften für die Zentrumszone eine erwünschte qualitative Verdichtung nur erschwert oder gar nicht zulassen. Der öffentliche Raum kommt heute, u.a. aufgrund der Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr, nur wenig zur Geltung. Es mangelt an übergreifenden Gestaltungsideen, die zur Identität der Landstrasse und zur Orientierung im Raum beitragen. Er weist Mängel in der Aufenthaltsqualität und der Nutzbarkeit auf und ist wenig attraktiv.</p> <p>Bislang fehlte eine Gesamtbetrachtung der zahlreichen Bereiche, die in der Landstrasse aufeinandertreffen. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Nutzungen / Funktionen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums müssen aufeinander abgestimmt werden.</p>
Planungsprozess	<p>Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Wettingen während rund vier Jahren, ausgehend von einer Testplanung im Jahre 2011, in einem breit abgestützten Planungsprozess mit der künftigen Entwicklung der Landstrasse auseinandergesetzt.</p>
Masterplan Landstrasse	<p>Die Erkenntnisse aus diesem Planungsprozess sind im Masterplan Landstrasse festgehalten (siehe Kapitel 2.2.2). Der Masterplan dient den Behörden als verbindlicher Orientierungsrahmen und der Öffentlichkeit zur Information über die Entwicklungsabsichten in der Landstrasse.</p>
Eigentümergebundene Festlegungen	<p>Um die Inhalte des Masterplans Landstrasse grundeigentümergebunden festzusetzen, bedarf es einer Änderung der allgemeinen Nutzungsplanung.</p>
Vorgezogene Teiländerung	<p>Aufgrund des Handlungsbedarfs in der Landstrasse und der durch den bisherigen Planungsprozess entstandenen Dynamik wird die Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung für die Landstrasse¹ der beabsichtigten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung zeitlich vorgezogen. Mit einer Integration in die Gesamtrevision würde bis zu deren Rechtskraft zu viel Zeit benötigt (siehe Kapitel 5.3).</p>

¹ Nachfolgend: Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Mit der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse werden nur diejenigen Bestandteile der Grundordnung angepasst, die einen direkten Bezug zur Landstrasse aufweisen. Regelungen in der Grundordnung, die sich auf die Gesamtgemeinde beziehen, werden – von wenigen Ausnahmen abgesehen² – im Rahmen der Gesamtrevision überprüft und geändert.

Die in der kantonalen Bauverordnung bis 2021 verlangte Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung.

1.2 Zielsetzungen

Entwicklungsziele	Der Gemeinderat Wettingen hat für die Landstrasse zu Beginn des Planungsprozesses (Testplanung 2011) folgende Entwicklungsziele formuliert:
Gesamtbetrachtung (Abstimmung)	Die Entwicklung des Siedlungsraums ist abgestimmt erfolgt; dies betrifft die Baustruktur, den Freiraum, auf die Quartierstruktur abgestimmte bauliche Dichten, die Verkehrskapazitäten und eine ausgewogene Sozialstruktur. Umweltbelange sind berücksichtigt.
Zentrumsfunktion, Identität	Die Landstrasse ist das Rückgrat von Wettingen, übernimmt Zentrumsfunktion und ist Ort der Begegnung. Sie ist als urbanes Zentrum belebt sowie gestärkt und bildet eine attraktive Visitenkarte von Wettingen. Die Landstrasse hat an Identität gewonnen.
Durchmischung	Die Landstrasse ist attraktiv als Wohnort sowie als Arbeitsort und ist die wichtigste Einkaufszone Wettingens. Die Vielfalt an Einkaufsgeschäften und Dienstleistungsanbietenden ist erhalten und durch öffentliche Angebote ³ zusätzlich gestärkt.
Aufwertung Freiraum	Der Freiraum entlang der Landstrasse ist gestalterisch aufgewertet und der öffentliche Raum für alle benutzbar. Trotz der Verkehrsbelastung ist er ein belebter und attraktiver Ort. Die vielseitige Nutzbarkeit und die Aufenthaltsqualität leisten einen wichtigen Beitrag zur positiven Wahrnehmung sowie zur Identi-

² Einführung weiterer Planungsinstrumente gemäss § 5^{bis} BNO (siehe Kapitel 4.15); Parkierung gemäss §§ 45, 45^{bis}, 45^{ter}, 45^{quater} und 45^{quinquies} (siehe Kapitel 4.13) sowie § 53^{bis} (siehe Kapitel 4.14).

³ Beispiele für öffentliche Angebote: Kindertagesstätte, Bibliothek, Kino.

fikation mit der Landstrasse und sind ein wichtiger Anziehungspunkt im Alltag.

Aufwertung Strassenraum	Die Landstrasse ist als lebendiger Raum gestaltet, der von Fassade zu Fassade reicht und nicht allein vom motorisierten Individualverkehr geprägt ist. Die einzelnen Verkehrsarten (MIV, ÖV, LV) prägen den Strassenraum gleichermassen. Die Verkehrsströme sind so organisiert, dass ein rücksichtsvolles, funktionierendes Nebeneinander herrscht.
Städtebauliche Mitte	Durch die gezielte bauliche Entwicklung ist die Landstrasse noch deutlicher zur städtebaulichen Mitte von Wettingen geworden. Die bauliche Verdichtung ist mit der Gestaltung des Freiraums und der Verkehrsplanung koordiniert.
Einbezug Akteure	Die Aufwertung und Revitalisierung der Landstrasse sind unter Einbezug der massgebenden Akteure wie Grundeigentümer, Ladenbesitzer, Bewohner und Kunden erfolgt. In der Folge sind massgebliche private Investitionen in Immobilien und in die Infrastruktur ausgelöst worden.

1.3 Dokumente der Teiländerung

Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse umfasst folgende Dokumente:

Verbindliche Dokumente	<ul style="list-style-type: none"> - Bau- und Nutzungsordnung (Synopsis), Teiländerung Landstrasse, 17.11.2016 - Bauzonenplan 1:2500, Teiländerung Landstrasse, 17.11.2016
Erläuternde Dokumente	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 17.11.2016
Grundlagen	<p>Folgende Dokumente liegen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse zugrunde (siehe Beilagen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zukunft Wettingen, Masterplan Landstrasse – Zusammenfassung, August 2014 (Beilage 1) - Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse: Teil 1: Leistungsberechnungen Knoten; Teil 2: Erschliessungskonzept 2030, technischer Bericht, 28. April 2015 (Beilage 2) - Herleitung der maximalen Gebäudehöhen, 7. Mai 2015 (Beilage 3) - Mitwirkungsbericht, 7.4.2016 (Beilage 4)

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Grundlagen

2.1.1 Kantonale Grundlagen

Raumkonzept Aargau Im Raumkonzept Aargau ist die Gemeinde Wettingen, gemeinsam mit Baden, als urbaner Entwicklungsraum bezeichnet. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden. Das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung der Landstrasse wird auch mit der vorliegenden Teiländerung verfolgt.

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan enthält Themen, die sich auf die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse auswirken:

- Bevölkerungszunahme innerhalb Siedlungsgebiet;
- Minstdichten.

Diese Themen sind in der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt und zweckmässig umgesetzt (siehe Kapitel 3.1).

Störfallvorsorge Die Raumplanung hat u.a. die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung und die Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Als Planungshilfe hat der Kanton Konsultationsbereiche ausgeschieden. Die Landstrasse verfügt über keinen Eintrag.

2.1.2 Regionale Grundlagen

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio beschloss 2013 ein Regionales Entwicklungskonzept (REK). Das REK skizziert für Wettingen und die Landstrasse für das Jahr 2030 folgende Vision:

- Wettingen ist Zentrumsgebiet;
- die Landstrasse zwischen dem Bahnhof Baden und dem Knoten Alberich Zwysigstrasse ist ein Regionalzentrum, das sich durch eine ausgeprägte Siedlungsinnenentwicklung auszeichnet;
- im Bereich des Knotens Landstrasse / Alberich Zwysigstrasse sind Hochhäuser ortsbildprägend (Landmarks);
- ist der Strassenraum der Landstrasse gestaltet;
- ist der Langsamverkehr gefördert
- und die Limmattalbahn durch die Landstrasse geführt.

Gemäss dem REK ist das Zentrumsgebiet städtisch geprägt und vielfältig genutzt. Unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte kennzeichnen diesen Raum. Siedlungen, Freiräume und Infrastrukturen weisen eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität auf. Das Zentrumsgebiet verfügt u.a. über das Regionalzentrum Baden und Wettingen. Die Zentren sind attraktiv gestaltet und tragen wesentlich zur Lebens- und Aufenthaltsqualität bei.

Ausgewiesene Gebiete (Gebiete mit ausgeprägter Siedlungsinnenentwicklung) sind stark umstrukturiert, hoch verdichtet und erneuert. Sie konzentrieren sich entlang der Hauptverbindungsachsen und verfügen mindestens über ÖV-Gütekategorie C. Im Zentrumsgebiet findet ein Grossteil des künftigen Bevölkerungswachstums statt. Das Gebiet zeichnet sich entsprechend durch eine hervorragende Erschliessung und Erreichbarkeit aus. Das Zentrumsgebiet ist weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet und weist ein städtisches ÖV-Angebot mit der S-Bahn / Limmattalbahn und einem ergänzenden Busangebot mit mindestens 7.5'-Takt entlang der Erschliessungskorridore auf. Daneben zeichnet sich das Zentrumsgebiet über ein attraktives zusammenhängendes Langsamverkehrsnetz aus.

Diese Visionen des REK 2030 sind mit dem Masterplan Landstrasse und der darauf basierenden Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt und umgesetzt.

Agglomerationsprogramm
Aargau Ost, 2. Generation

Im Agglomerationsprogramm Aargau Ost, 2. Generation, ist Wettingen gemeinsam mit Baden Agglomerationszentrum. Die Handlungsschwerpunkte (z.B. Bereitstellen eines urbanen Dienstleistungsangebotes, überdurchschnittliche städtebauliche Qualitäten) decken sich mit den Anliegen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse (siehe Kapitel 1.2).

Die Landstrasse wird im Siedlungskonzept 2030 als Gebiet mit wichtigem Innenpotenzial bezeichnet. In diesen Gebieten soll eine Nutzungsverdichtung und -optimierung (Mix Arbeiten und Wohnen) an ausgewählten zentralen Lagen im urbanen Entwicklungsraum erfolgen. Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird dies unterstützt.

Als Massnahme für die Landstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vorgesehen, das die Aufwertung und die Gestaltung des Strassenraums zum Ziel hat. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung unterstützt diese Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm.

Verkehrsmanagement Raum
Baden-Wettingen

Das Verkehrsmanagement Raum Baden-Wettingen ist teilweise umgesetzt. Die im Osten der Landstrasse geplanten Massnahmen (Busspur Geisswies, Dosierungsanlage, Knotensanierung Halbartenstrasse) sind Bestandteil des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Diese Projekte sind im Masterplan Landstrasse berücksichtigt und werden unabhängig von der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse umgesetzt.

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Vollständige, rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Allgemeine Nutzungsplanung. Sie ist seit rund 15 Jahren in Anwendung:

Allgemeine Nutzungsplanung	Beschluss	
	Einwohnerrat	Kantonale Genehmigung
Gesamtrevision	7. Dezember 2000	21. Mai 2002
Anpassung Bauzonengrenzen Parzelle Nr. 1461		Beschluss Regierungsrat: 2. September 2002
Kommerzielle Plakatierung auf öffentlichem Grund (Anpassung § 54 Abs. 2 BNO)		Urteil Verwaltungsgericht: 27. Juni 2003
Teilrevision Gebiet «Obere Geisswies»	1. März 2007	13. Juni 2007
Teilrevision Gebiet «Langäcker»	5. September 2013	26. Februar 2014

2.2.2 Masterplan Landstrasse

Wichtige Grundlage

Der Masterplan Landstrasse, vom Gemeinderat am 17. Juli 2014 beschlossen, bildet die Grundlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Er umfasst Grundsätze und Inhalte zu den Themen Funktionen / Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Städtebau (siehe Beilage 1).

2.2.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Abstimmung der Grundlagen und Planungsmittel

Der Gemeinderat beschloss den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), der vom 8. Juni bis zum 10. Juli 2016 öffentlich aufgelegt worden ist (Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG), am 23. Juni 2016 und reichte den KGV anschliessend dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) zur Genehmigung ein. Das BVU genehmigte den KGV am 27. Juni 2016. Der KGV und die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse sind aufeinander abgestimmt.

2.2.4 Freiraumkonzept

Abstimmung der Grundlagen und Planungsmittel

Der Gemeinderat beschloss am 4. Juli 2013 ein Freiraumkonzept. Das Freiraumkonzept und der Masterplan Landstrasse wurden materiell aufeinander abgestimmt. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt diese kommunale Grundlage.

2.3 Fazit

Übergeordnete Vorgaben sind erfüllt	Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt die übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben.
Abstimmung und Berücksichtigung kommunaler Grundlagen	Der Masterplan Landstrasse stellt für die vorliegende Teiländerung die wichtigste Grundlage dar. Aufgrund der zeitweise parallelen Bearbeitung des Masterplans mit dem KGV und dem Freiraumkonzept konnte eine laufende Überprüfung und Abstimmung dieser Planungsgrundlagen sichergestellt werden. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt diese Grundlagen und gewährleistet somit die Abstimmung der einzelnen Sachthemen.

3 SACHTHEMEN

3.1 Siedlungsinnenentwicklung / Verdichtung

3.1.1 Erkennen und Aktivieren der Verdichtungspotenziale

Revision kantonaler Richtplan,
Teil Siedlungsgebiet

Als Folge der revidierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes wurden die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne bis Ende April 2019 an die neuen Anforderungen anzupassen. Der Grosse Rat hat diese Aufgabe bereits erfüllt und den kantonalen Richtplan mit dem «Anpassungspaket Siedlungsgebiet zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes» am 24. März 2015 beschlossen. Mit dem revidierten Richtplan hat der Grosse Rat nicht nur das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt, sondern auch Vorgaben zu den minimalen Einwohnerdichten und zum Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets beschlossen.

Stellenwert der Landstrasse aus
kantonalen Sicht

Die Landstrasse zählt aus kantonalen Sicht zu den mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen, zentralen Lagen, für die eine gezielte Verdichtung unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen gefordert wird.

Mit der möglichen Weiterführung der Limmattalbahn von Killwangen über Wettingen bis nach Baden könnte langfristig ein zusätzliches Verdichtungspotenzial einhergehen.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse hat somit auch die Aufgabe, Entwicklungspotenziale zu erkennen und die Voraussetzungen zu schaffen, damit diese Potenziale mobilisiert werden können.

Fassungsvermögen
der Bauzone

Die Gemeinde Wettingen zählt 20'505 Einwohnende (Stand 31. Juli 2016). Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan muss die Gemeinde die Voraussetzung dafür schaffen, dass innerhalb des im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegten Siedlungsgebiets bis ins Jahr 2040 27'120 Einwohnende⁴ Platz finden würden, was einer Zunahme um rund 6700 Personen oder 33 % entspricht.

⁴ Siehe Anpassung kantonaler Richtplan Siedlungsgebiet, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, 10. Dezember 2014.

Mögliche Verteilung des Bevölkerungswachstums

Dieses Bevölkerungswachstum könnte wie folgt verteilt werden (Bandbreite aufgrund unterschiedlicher Dichte- / Flächenverbrauchsannahmen):

- Entlang Landstrasse (Entwicklungsschwerpunkt):
+ 1400 bis 1850 Einwohnende (siehe Kapitel 3.1.4)
- Bahnhofareal (Entwicklungsschwerpunkt):
+ 600 bis 800 Einwohnende
- Erweiterte Bauzone Wettingen Ost und Sulperg (Einzonung): + 2500 bis 3000 Einwohnende
- Übrige bestehende Bauzone:
+ 1150 bis 2300 Einwohnende

Fassungsvermögen bei Planungshorizont von 15 Jahren

Während dem der kantonale Richtplan auf einen Planungshorizont von 25 Jahren ausgelegt ist (d.h. bis 2040), weist die Nutzungsplanung einen Planungshorizont von 15 Jahren auf (2030). Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse müsste deshalb die Voraussetzung geschaffen werden, dass für 60 % des bis 2040 möglichen Bevölkerungswachstums mit geeigneten Siedlungsstrukturen Platz angeboten werden kann:

- Gesamtes Siedlungsgebiet: + 4100 Einwohnende (60 % von 6800)
- Landstrasse: + 850 bis 1100 Einwohnende (60 % von 1400 bis 1800)

3.1.2 Mindestdichten

Mindestdichten gemäss kantonalem Richtplan

Der kantonale Richtplan zählt Wettingen zum Raumtyp «Kernstadt». Für diesen Raumtyp müssen folgende Mindestdichten⁵ erreicht werden:

- in überbauten Wohn- und Mischzonen: 70 E / ha
Dieser Wert wird in der Landstrasse mit 98 E / ha bereits heute deutlich übertroffen.
- in unüberbauten Wohn- und Mischzonen: 90 E / ha

Weitere Massnahmen zur Siedlungsinnenentwicklung

Der Kanton erwartet auch von Gemeinden, die ihre Mindestdichten erreicht haben, weitere Massnahmen zur Siedlungsinnenentwicklung zu ergreifen.

Gemäss Abschätzung der Gemeinde kann der Mittelwert für die Landstrasse von heute 98 E / ha auf ca. 120 E / ha erhöht werden. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden somit die Voraussetzungen für eine zusätzliche innere Verdichtung an der Landstrasse geschaffen. Die kantonalen Anforderungen sind damit erfüllt.

⁵ Siehe Kantonaler Richtplan Aargau, Kapitel S 1.2, Beschluss 2.1

3.1.3 Verdichtungsstrategie für die Landstrasse

Grundsatz Die Verdichtung der Siedlung darf nicht allein von quantitativen Überlegungen ausgehen. Vielmehr stehen bei der Verdichtung die Qualität und deren Sicherung im Vordergrund. Aus diesem Grund wird auf eine generelle, undifferenzierte Aufzoning nach dem Giesskannenprinzip verzichtet. Angestrebt wird eine differenzierte, auf die jeweilige Lage abgestimmte Verdichtung, deren Qualität mit geeigneten Mitteln gesichert werden kann.

Verdichtung und Qualitätssicherung mit Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen Die Verdichtung mit gleichzeitiger Qualitätssicherung soll vor allem mit Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gefördert werden:

- Mit einer Arealüberbauung besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen, falls die kantonalen und kommunalen Anforderungen erfüllt sind (siehe § 39 BauV und § 38 Abs. 4 BNO). Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und als Anreiz zur Durchführung einer Arealüberbauung wird die für Arealüberbauungen bisher minimal erforderliche Grundstücksfläche von 3000 m² (Zentrumszone, § 38 Abs. 2 BNO) auf 2000 m² herabgesetzt (Zone Landstrasse, § 38 Abs. 2 BNO).
- Gemäss Masterplan Landstrasse sollen wichtige Strassenkreuzungen zu Orientierungsorten entwickelt werden. Sie sollen diese Funktion u.a. mit publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und mit einer situationsgerechten Freiraumgestaltung wahrnehmen. Weiter kann und soll mit der Setzung von städtebaulichen Akzenten in die Höhe ein zusätzlicher Beitrag zur Schaffung von Orientierungsorten geleistet werden. Zur Umsetzung dieser Orientierungsorte sind im Bauzonenplan als überlagerte Festlegung Gebiete bezeichnet, in denen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans einzelne höhere Gebäude errichtet werden können.

Nicht alle Orientierungsorte haben dieselbe Bedeutung. Sie sollen sich über ihren ortsspezifischen Charakter voneinander unterscheiden. Es werden deshalb zwei Gebietstypen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen ausgeschieden (§ 8^{quinquies} BNO). In diesen Gebieten (Orientierungsorte) sind im Vergleich zur Regelbauweise (4 Vollgeschosse) je nach Standort einzelne Gebäude mit drei bis fünf zusätzlichen Vollgeschossen zulässig. Ein zusätzliches Dach- bzw. Attikageschoss ist in diesen Fällen nicht mehr möglich.

Die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten können allerdings nur dann beansprucht werden, wenn die in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen gesamthaft erfüllt sind.

- Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet D kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans überbaut werden (siehe Kapitel 4.9.4). Mit dem Gestaltungsplan besteht die Möglichkeit, das gemäss Regelbauweise zulässige Nutzungsmass zu erhöhen und gleichzeitig die qualitativen Anforderungen allgemeinverbindlich zu sichern. Ist eine zweckmässige Unterteilung des Teilgebiets D möglich, dann können auch Teil-Gestaltungspläne erstellt werden, sofern damit die Ziele der Gestaltungsplanung erreicht werden können.

Verdichtung Teilgebiet B Für das Teilgebiet B existiert mit § 8^{septies} BNO eine für dieses Teilgebiet spezifische Verdichtungsregelung. Von den Grundmassen kann abgewichen werden, wenn bestimmte Anforderungen eingehalten sind (siehe Kapitel 4.9.3). Diese Verdichtung funktioniert im Grunde wie eine Arealüberbauung, setzt jedoch keine Mindestarealfäche voraus und ist somit für die kleinteilige Parzellarstruktur geeignet.

Gebiet für Gestaltungspläne mit besonderen Anforderungen Zwischen Nordstrasse/Sportstrasse und Jurastrasse/Märzen-gasse ist im Bauzonenplan ein Gebiet bezeichnet, in dem für Gestaltungspläne besondere qualitative Anforderungen gelten. Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben von der Ausnützungsziffer befreit. Zudem kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.

Mit diesen Anreizen soll eine qualitativ hochwertige Siedlungsinnenentwicklung gefördert werden.

Als weitere Massnahme zur Qualitätsförderung kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen.

3.1.4 Abschätzung Zunahme Einwohnende & Beschäftigte

Verdichtungsstrategie
Gesamtgemeinde Eine einfache Verdichtungsstrategie über die Gesamtgemeinde Wettingen zeigt auf, wie sich die Anzahl der Einwohnenden in Zukunft entwickeln könnte.

Erhöhung Überbauung- /
Nutzungsdichte Landstrasse Weiter wurde für die Zone Landstrasse basierend auf der vorgesehenen, differenzierten Erhöhung der Überbauungs- und Nutzungsdichte (siehe Kapitel 3.1.3) abgeschätzt, wie sich die Verdichtungsabsichten auf die Einwohnenden- und Beschäftigtenzahlen auswirken können.

Annahmen für maximale Verdichtung	Die Berechnung der theoretisch maximal möglichen Verdichtung in der Zone Landstrasse basiert auf folgenden Annahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Ausnützung Arealbonus: AZ + 15 % • H1-Gebiete: AZ zwischen 1.8 und 2.0 • H2-Gebiete: AZ zwischen 1.6 und 1.8 • Teilgebiet B: keine wesentliche Veränderung • Ausbaugrad: 1.0
Entwicklung in 15 Jahren	Die allgemeine Nutzungsplanung weist einen Planungshorizont von 15 Jahren auf. Aus diesem Grund wird – in Anlehnung an die Technische Richtlinie Bauzonen ⁶ – für die nächsten 15 Jahre ein Drittel der maximal möglichen Verdichtung als realistisch beurteilt.
Zunahme Einwohnende und Beschäftigte	Mit der vorgesehenen, differenzierten Erhöhung der Überbauungs- und Nutzungsdichte ist eine Zunahme an Einwohnenden und Beschäftigten die Folge. In der Zone Landstrasse können sich innerhalb des Planungshorizonts der Nutzungsplanung (15 Jahre) 500 bis 700 zusätzliche Einwohnende und 500 bis 1650 zusätzliche Beschäftigte ansiedeln. ⁷ Dies entspricht einem Wachstum von 18 bis 25 % an Einwohnenden und von 25 bis 83 % an Beschäftigten ⁸ .

	Zunahme Einwohnende		Zunahme Beschäftigte	
	von	bis	von	bis
Theoretische Zunahme an Einwohnenden (E) und Beschäftigten (B):				
a) bei Inanspruchnahme der maximal möglichen Ausnützung (Vollausbau):	1400	1850	950	3600
b) innerhalb der nächsten 15 Jahre (Anteil E und B bei Vollausbau):	500	700	500	1650
Bestand Einwohnende und Beschäftigte:	2850	2850	2000	2000
Veränderung innerhalb der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont):	+500	+700	+500	+1650
Anzahl Einwohnende und Beschäftigte in 15 Jahren (Planungshorizont):	3350	3550	2500	3650
Veränderung in %	+18 %	+25 %	+25 %	+83 %

⁶ Technische Richtlinien Bauzonen, Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltkonferenz am 7. März 2014 und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 17. März 2014.

⁷ Die grosse Spannweite der Veränderung der Beschäftigtenzahlen resultiert aus den unterschiedlichen Flächenbedürfnissen, die je nach Art der Unternehmung stark variieren.

⁸ Die hohe Zunahme bei den Beschäftigten ist u.a. auf die Arbeitsnutzung im Teilgebiet D (Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten) zurückzuführen.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.2.1 Umsetzung übergeordneter Vorgaben

Grundeigentümerverbindliche
Umsetzung der übergeordneten
Vorgaben

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.4) sind Gemeinden mit Strassenabschnitten, die im Siedlungsgebiet in Zonen mit Wohnanteilen liegen und einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen pro Tag aufweisen, dazu verpflichtet, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten. Die Funktionalität der Strasse muss dabei gewährleistet bleiben.

Weiter verlangt das kantonale Baugesetz von den Gemeinden, dass sie aufzuzeigen haben, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG).

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden diese zentralen Anliegen der übergeordneten Gesetzgebung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

3.2.2 Prognostizierte Verkehrszunahme

Ausgangslage

Die heutige Verkehrsmenge in der Landstrasse liegt je nach Abschnitt zwischen 10'000 und 16'000 Fahrzeugen pro Tag. Eine weitere wesentliche Verkehrszunahme kann kaum mehr bewältigt werden.

Auswirkungen E- und B-Zunahme

Es wurde deshalb untersucht, wie sich die aus der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse resultierende Einwohnenden- und Beschäftigtenzunahme (siehe Kapitel 3.1.4) auswirkt.

Berechnung: «worst case»

Für die Berechnung der Verkehrszunahme wurde bewusst ein «worst-case-Szenario» abgebildet (siehe Beilage 2, Teil 1). Es ist davon auszugehen, dass die darin abgebildeten Verkehrsbelastungen zu hoch sind.

Induzierter Mehrverkehr

Die Berechnungen zeigen, dass der in den nächsten 15 Jahren als Folge der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse induzierte Mehrverkehr bezogen auf die allgemeine Verkehrszunahme nicht wesentlich ins Gewicht fällt.

Allgemeine Verkehrszunahme;
Verkehrsmanagement geplant

Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen erreichen einzelne Knoten an der Landstrasse (Halbartenstrasse, Bahnhofstrasse / Kirchstrasse und Jurastrasse- / Märzengasse) in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit nicht mehr die gewünschte Qualitätsstufe.

Das geplante regionale Verkehrsmanagement Baden-Wettingen (siehe Kapitel 3.2.5), betrifft auch die Landstrasse. Dessen Wirkung ist deshalb vorderhand abzuwarten.

Eine spätere Leistungssteigerung der neuralgischen Knoten ist bei Bedarf mit geeigneten Massnahmen möglich (z.B. Umbau zu Kreiseln; siehe Beilage 2, Teil I).

Umfassendes Massnahmenpaket Um das künftige Verkehrsaufkommen verträglich bewältigen zu können, sind nicht nur Massnahmen zur Kapazitätsbeeinflussung notwendig, sondern es sind Massnahmen auf allen Ebenen und für alle Verkehrsträger zu ergreifen, wie zum Beispiel die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs.

3.2.3 Erschliessungskonzept Landstrasse

MIV-Konzept 2030; rückwärtige Erschliessung Bereits im Rahmen der Masterplanung Landstrasse wurden erste Überlegungen zum Thema MIV-Erschliessung durchgeführt. Diese wurden im Verlauf der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse konkretisiert und sind in einem Erschliessungskonzept mit Zeithorizont 2030 zusammengefasst (siehe Beilage 2, Teil 2). Mit dem Erschliessungskonzept soll sichergestellt werden, dass – auch mit einer inneren Verdichtung – die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes erhalten bleibt, der Verkehr in der Landstrasse flüssig rollt und negative Auswirkungen auf benachbarte Quartiere so gering wie möglich gehalten werden.

Dem Erschliessungskonzept liegt als oberstes Prinzip die rückwärtige Erschliessung der Landstrasse zugrunde.

3.2.4 BNO-Regelungen

Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse sieht verschiedene Regelungen vor, die das Gebot, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, unterstützen:

§ 3^{bis} Abs. 5 BNO *Gesamtbetrachtung umfasst auch Langsamverkehr:*
Im Rahmen von Gesamtbetrachtungen sind Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen. Dabei ist auch der Langsamverkehr zu berücksichtigen (z.B. kurze Wege; Angebot an Veloabstellplätzen).

§ 7 Abs. 1 BNO *Konzentration von Nutzungen mit hohem Personenverkehr; Mobilitätskonzept:*
Verkaufsnutzungen mit bis zu 3000 m² Nettoladenfläche und Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind nur im sehr gut erschlossenen Teilgebiet «Zentrum» und an den beiden angrenzenden Knoten (Gebiete für höhere Gebäude, H1) zulässig. Für die Ansiedlung von Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept erforderlich.

- § 8^{bis} Abs. 3 BNO *Verkaufsnutzung:*
In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 sind nebst Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (§ 7 Abs. 1) auch mittelgrosse Verkaufsnutzungen über 500 m² bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche gestattet.
- In den übrigen Gebieten der Zone Landstrasse sind Verkaufsnutzungen nur bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe, da Fahrzeuge vergleichsweise eine grosse Abstellfläche beanspruchen, gleichzeitig aber nur wenig Besucherverkehr generieren. Auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung können deshalb für das Autogewerbe geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis maximal 3000 m² erstellt werden, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind.
- §§ 8^{quinquies} Abs. 2 *Mobilitätskonzept bei Gestaltungsplänen:*
In der Zone Landstrasse sind mehrere Gebiete ausgeschieden, in denen höhere Gebäude zulässig sind. Für diese Gebiete ist, sofern sie nicht nach Regelbauweise bebaut werden, ein Gestaltungsplan erforderlich. Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- § 45^{bis} BNO *Möglichkeit für autoarme oder autofreie Nutzungen:*
Neu besteht die Möglichkeit, Bauvorhaben mit autoarmen oder autofreien Nutzungen bewilligen zu können. Zu diesem Zweck können bei der rechnerischen Ermittlung des Parkfelder-Angebots der untere und obere Gabelwert für Wohnnutzung sowie der untere Gabelwert für die übrigen Nutzungen herabgesetzt werden.
- § 45^{quater} BNO *Mobilitätskonzept bei grösseren Verkehrserzeugern:*
Neu wird bei grösseren Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ein Mobilitätskonzept verlangt. Davon befreit sind Bauvorhaben dann, wenn sie auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden und die an das Mobilitätskonzept gestellten Anforderungen im Gestaltungsplan nachgewiesen sind.
Für autoarme und autofreie Nutzungen ist jedenfalls ein Mobilitätskonzept notwendig.

3.2.5 Verkehrsmassnahmen

Optimierung Gesamtverkehrssystem	Die verschiedenen Verkehrsarten (MIV, ÖV, LV) sind aufeinander abzustimmen, so dass das Gesamtverkehrssystem laufend effizienter ausgestaltet wird. Diese Abstimmung findet im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr statt (siehe Kapitel 2.2.3).
Verkehrsmassnahmen	Zur Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens in der Landstrasse können die nachfolgenden Verkehrsmassnahmen beitragen:
Regionales Verkehrsmanagement Baden-Wettingen	Das Regionale Verkehrsmanagement Baden-Wettingen soll dazu beitragen, den Verkehrsablauf optimaler zu gestalten. Mit dem Verkehrsmanagement wird auf der Landstrasse als wichtige Einfallssachse der Verkehrszufluss dosiert.
Parkleitsystem	Im Teilgebiet «Zentrum» sowie in den angrenzenden Gebieten der Landstrasse bestehen heute mehrere ober- und unterirdische Parkieranlagen. Um die Auslastung dieser Anlagen zu verbessern und den Verkehr zu lenken, soll ein Parkleitsystem geprüft werden. Siehe dazu Erläuterung zu § 45 ^{quinquies} auf Seite 58 f.
Taktverdichtung Bus in der östlichen Landstrasse	Zur Bewältigung der Verkehrszunahme ist eine Verdichtung des Fahrplanktakts, insbesondere ab Alberich Zwysigstrasse in Richtung Osten zu prüfen. In diesem Abschnitt ist der Takt weniger dicht als im Zentrum und in Richtung Baden. Die prognostizierten Verkehrszunahmen sind in der östlichen Landstrasse höher als im westlichen Teil. Dort liegt auch das zukünftige Siedlungserweiterungsgebiet.
Busspur Geisswies	Bereits in Ausführung ist eine separate Busspur im östlichen Teil der Landstrasse, im Abschnitt Untere Geisswiesstrasse bis Lugibachstrasse.
Langsamverkehrsverbindungen	Mit einer Vielzahl an attraktiven und sicheren Fuss- und Veloverbindungen soll die Landstrasse von überall her gut erreicht werden können. Die wichtigsten Fuss- und Velowegverbindungen sind im Kommunalen Gesamtplan Verkehr enthalten. Sie sind im Rahmen der Erschliessungsplanung (Baulinien) zu sichern (siehe Kapitel 6.2). Langsamverkehrsverbindungen müssen auch Bestandteil einer Gesamtbetrachtung sein.
Veloabstellplätze	Öffentliche Veloabstellplätze sind in erster Linie an wichtigen Knotenpunkten und weiteren Publikumsmagneten anzubieten. Zudem soll das B+R-Angebot ausgebaut werden. Private Veloabstellplätze sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen und / oder es sollen entsprechende Räume in den Neubebauungen vorgesehen werden.

3.2.6 Limmattalbahn

- Langfristige Option** Die Limmattalbahn wird ab 2020 in mehreren Etappen vom Bahnhof Zürich-Altstetten bis zum Bahnhof Killwangen geführt werden. Für die Planung zur Weiterführung der Limmattalbahn von Killwangen nach Baden ist der Kanton Aargau zuständig. Die Limmattalbahn ist im kantonalen Richtplan als Vororientierung enthalten (nur in Textform, die Linienführung ist noch nicht bestimmt). Die kantonalen Trasse-/Korridorstudien sehen aufgrund der Fahrgastpotenziale und der Anbindung von Wettingen als eine der bevölkerungsreichsten Aargauer Gemeinden auf der rechten Limmattalseite abschnittsweise eine Führung auf der Landstrasse vor, weshalb die Bahn auch im Rahmen der Masterplanung Landstrasse thematisiert wurde.
- Baulinien zur Raumsicherung** Im Bereich Landstrasse-West, von der Gemeindegrenze zu Baden bis auf Höhe Jakobstrasse / Quartierstrasse (Langenstein), bestehen zum Teil Gebäude, die die rechtsgültige Baulinie überstellen. Der Strassenraum weist an der engsten Stelle, von Fassade zu Fassade gemessen, eine Breite von etwa 12 Metern auf. Die übrigen Abschnitte der Landstrasse sind alle breiter. Dieser Strassenraum ist bereits heute mit Baulinien gesichert, sodass für die Führung der Limmattalbahn im Mischverkehr in der Landstrasse keine weiteren Sicherungsmassnahmen getroffen werden müssen. Eine Eigentrassierung der Limmattalbahn kommt aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes und der angestrebten siedlungsorientierten Gestaltung westlich des Knotens Halbartenstrasse einzig im Abschnitt östlich des Knotens Halbartenstrasse in Frage.
- Linienführung** Aus dem bisherigen Planungsprozess zur Entwicklung der Landstrasse hat sich folgende Linienführung als ideal herauskristallisiert: Vom Sport- und Erholungszentrum «Tägerhard» herkommend führt sie in nordöstlicher Richtung zur Landstrasse. Mit dieser Linienführung kann die östliche Landstrasse, die heute am dünnsten mit dem ÖV erschlossen ist und zudem über das grösste Verdichtungspotenzial verfügt (siehe Kapitel 3.2.2), besser erschlossen werden. Gleichzeitig kann auch das zukünftige Bauentwicklungsgebiet Wettingen Ost optimal mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen werden. Die beschriebene Linienführung ist im KGV verankert.
- Keine Massnahmen erforderlich** Zweifelsohne ist eine deutliche Erhöhung der Überbauungs- und Nutzungsdichte entlang der zukünftigen Trasse der Limmattalbahn zu erwarten. Die Planung und Realisierung der Weiterführung zwischen Killwangen und Baden sind jedoch noch nicht konkret und mit grossen Unsicherheiten verbunden. Aus diesem Grund ist das Ergreifen von vorbereitenden Massnahmen zum jetzigen Zeitpunkt weder zweckmässig noch erforderlich.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU PLANUNGSINHALTEN

4.1 Ziele der Teiländerung

§ 8^{bis} Abs. 1 BNO: Ziele für die neue Zone Landstrasse

Allgemeine Ziele Basierend auf dem Masterplan Landstrasse werden mit den Regelungen für die neue Zone Landstrasse folgende Ziele verfolgt:

- lebendige Vielfalt mit Qualität;
- hohe Aufenthaltsqualität;
- Stärkung und Belebung des Zentrums;
- gute Erreichbarkeit für alle;
- hoher Wiedererkennungswert.

4.2 Planungsgrundsätze

§ 3^{bis} Abs. 1 BNO: Planungsgrundsätze für die Zone Landstrasse konkretisieren die Entwicklungsabsichten

Zweck Planungsgrundsätze Der Masterplan Landstrasse enthält zahlreiche wichtige Grundsätze zur Entwicklung der Landstrasse. Die wichtigsten werden in Form von Planungsgrundsätzen in die BNO aufgenommen. Sie verdeutlichen den Behörden, der Verwaltung und der Bevölkerung die Entwicklungsvorstellungen für die Landstrasse und konkretisieren die allgemeinen Bau- und Nutzungsvorschriften.

§ 3^{bis} Abs. 2 BNO: Beitrag baulicher Massnahmen an die Aufwertung von Bebauung und Freiraum

Qualitative Aufwertung Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse sollen zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und des Freiraums beitragen. Dabei sind auch die rückseitigen Gebäudeteile und Umgebungen so auszugestalten, dass Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete genommen wird. Jede bauliche Intervention ist somit auf diese Zielerfüllung hin zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgt einerseits durch die Bau- und Planungsabteilung und andererseits durch die Ortsbildungskommission, die Neu-, Ersatz- und grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in qualitativer Hinsicht beurteilt (siehe § 8^{bis} Abs. 5 BNO).

§ 3^{bis} Abs. 3 BNO:**Belebung der Landstrasse durch die Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen**

Belebung der Landstrasse als Ziel Mit der Zone Landstrasse wird unter anderem das Ziel verfolgt, das Zentrum zu stärken und zu beleben (siehe § 8^{bis} Abs. 1). Zu diesem Zweck wird in § 3^{bis} Abs. 3 der Planungsgrundsatz formuliert, dass Erdgeschosse entlang der Landstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr zu beleben sind.

§ 3^{bis} Abs. 4 BNO:**Sorgfältige Gestaltung des Freiraums und Berücksichtigung des Strassenraums**

Bedeutung Frei- / Strassenraum Dem Freiraum kommt für die Aufenthaltsqualität grosse Bedeutung zu. Dies gilt auch für den Strassenraum, der von Fassade zu Fassade reicht und Teil des Freiraums ist. Für einen sorgfältig gestalteten Freiraum sind der Strassenraum und die privaten und halböffentlichen Freiräume aufeinander abzustimmen.

Gestaltungsprinzipien / Baumkonzept Dem Masterplan Landstrasse liegt ein Baumkonzept zugrunde. Es wird, wie auch die für die Vorzonen zu berücksichtigenden Gestaltungsprinzipien, in der gemeinderätlichen Vollzugsrichtlinie näher beschrieben werden (siehe Kapitel 6.1).

Situationsbezogene Anforderungen einholen Die Vorgaben zur Gestaltung und Nutzweise der Freiräume sind Bestandteil der situationsspezifischen Anforderungen, die von der Bauherrschaft jeweils frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen sind (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO).

§ 3^{bis} Abs. 5 BNO:**Abstimmung raumwirksamer Sachthemen**

Gesamtbetrachtungen erforderlich Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraum müssen gesamtheitlich und über mehrere Grundstücke hinweg betrachtet und aufeinander abgestimmt werden. Solche Gesamtbetrachtungen bezwecken eine in sich stimmige Gesamtlösung mit:

- einer guten Einordnung von Bauten, Anlagen und Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild,
- mit einem sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen, weniger dicht bebauten Quartiere,
- mit sorgfältiger Gestaltung und Strukturierung der Bebauung,
- mit der Schaffung attraktiv gestalteter und gut nutzbarer Freiräume
- und mit einer rationellen Erschliessung.

Arten von Gesamtbetrachtungen Eine Gesamtbetrachtung stellt kein neues Planungsinstrument dar. Vielmehr handelt es sich um einen Sammelbegriff für verschiedene Vorgehensweisen und bereits bekannte Planungsinstrumente, die eine Abstimmung aller raumwirksamen Themen ermöglichen. Es sind dies beispielsweise Machbarkeitsstudien (Ideen- und Projektstudien), Konkurrenzverfahren, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen). Ihnen gemeinsam ist die Betrachtung der Sachthemen Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraum über ein bestimmtes Gebiet.

**§ 3^{bis} Abs. 5 und 6; § 8^{bis} Abs. 4 BNO:
Förderung von Gesamtbetrachtungen**

Förderung Gesamtbetrachtungen fördern eine gute Gesamtlösung und
Gesamtbetrachtungen tragen zur qualitativen Aufwertung der Landstrasse bei. Ge-
samtbetrachtungen sollen deshalb vom Gemeinderat gefördert werden. Mögliche Angebote der Gemeinde könnten sein:

- Beratung von Bauwilligen;
- Förderung und Unterstützung von Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerbe, Studienaufträge) und Testplanungen;
- Vernetzung der Grundeigentümer in einem Planungsgebiet;
- Moderation von Planungsprozessen;
- Vorfinanzierung von Planungskosten;
- finanzielle Beteiligung an den Planungskosten für strategisch wichtige Gebiete.

Einholen der zu berücksichtigen- Die Beratung von Bauwilligen durch die Gemeinde soll bereits
den Anforderungen vor Pla- in einem frühest möglichen Zeitpunkt der Planung einsetzen.
nungsbeginn Es ist deshalb wichtig, dass Bauwillige bei Neu-, Ersatz- und
grösseren Umbauten (Zweckänderungen, Fassadenänderungen, und dgl.) die situationsbezogenen Anforderungen in Form von Grundlagen und Hinweisen bereits vor Planungsbeginn anfordern (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO). Zu diesen Anforderungen gehören zum Beispiel Hinweise zu den massgebenden Grundlagen, zum Betrachtungsperimeter, zu den zu berücksichtigenden Querverbindungen (Durchgrünung, Sichtbezüge), zur Erschliessung (inklusive Anforderungen an ein Mobilitätskonzept), zum Einbezug des Strassenraums und zur Gestaltung der Vorzonen.

Qualitätssicherung und Be- Mit diesem Vorgehen erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ihre
schleunigung Planungsprozess im Masterplan Landstrasse formulierten Zielsetzungen und
gebietsspezifischen Anforderungen frühzeitig in eine Planung einzubringen. Eine wichtige Voraussetzung, damit die Qualität von Planungen und Projekten von Beginn an gesichert und gleichzeitig Planungsprozesse beschleunigt werden können.

4.3 Qualitätssicherung

§ 8^{bis} Abs. 5 BNO:

Beurteilung von Bauvorhaben durch die OBK

Hoher Stellenwert Landstrasse,
Qualitätssicherung

Die Landstrasse nimmt als Zentrum und Rückgrat von Wettlingen innerhalb der Gemeinde eine besondere Stellung ein. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist denn auch von besonderer Bedeutung.

Beurteilung durch OBK
(§ 8^{bis} Abs. 5 BNO)

Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten an der Landstrasse bereits heute die Ortsbildkommission (OBK) ein. Diese Aufgabe wird sie auch in Zukunft wahrnehmen und Bauvorhaben nicht nur auf ihre Qualität, sondern auch auf ihren spezifischen Beitrag zur Aufwertung der Landstrasse und zur Zielerfüllung überprüfen (§§ 3^{bis} Abs. 2, 8^{bis} Abs. 1 BNO). Die OBK stellt damit ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung dar.

4.4 Neue Zonenart: Zone Landstrasse

Rechtskräftiger Bauzonenplan

Die Grundstücke entlang der Landstrasse von der Gemeindegrenze zu Baden bis zur Querachse Jurastrasse / Märzen-gasse sind im rechtsgültigen Bauzonenplan der Zentrumszone zugeteilt. Der anschliessende Abschnitt bis zur Querachse Halbartenstrasse liegt in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone und von dort bis zur Gemeindegrenze zu Würenlos in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone.



Abb.: Unterschiedliche Zonenarten entlang der Landstrasse im gültigen Bauzonenplan: Zentrumszone, WG4, WG3

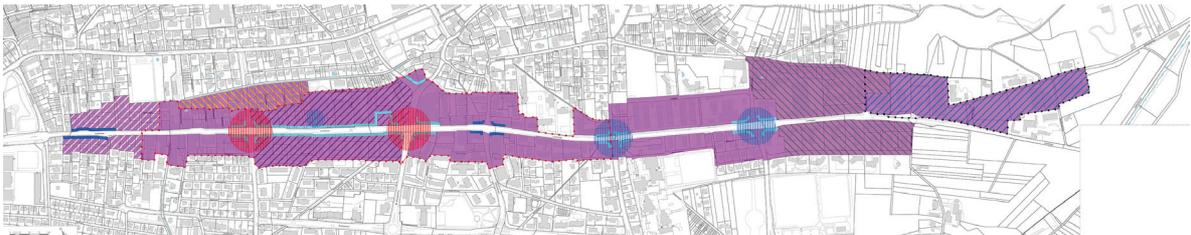


Abb.: Einheitliche Zone entlang der Landstrasse im geänderten Bauzonenplan: Zone Landstrasse

Zone Landstrasse	Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird die gesamte Landstrasse von der Gemeindegrenze zu Baden bis nach Würenlos einer Zone zugeordnet, der neuen Zone Landstrasse (ZL). Davon ausgenommen sind die Schulhäuser, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) verbleiben.
Differenzierte Regelungen	Um ortsspezifische Gegebenheiten und Zielsetzungen berücksichtigen zu können, sind innerhalb der Zone Landstrasse Teilgebiete («Zentrum», A bis D) ausgeschieden, für die jeweils differenzierte Vorschriften zur Anwendung gelangen.
Zonenabgrenzung / -arrondierung	Die neue Zone Landstrasse umfasst nebst den Grundstücken der bisherigen Zentrumszone und den Wohn-Gewerbebezonen WG4 und WG3 (siehe vorangehende Abbildungen) auch Grundstücke in anderen Zonen, wenn sie für die Umsetzung der Masterplaninhalte einbezogen werden müssen.

4.5 Zone Bahnhofareal

Zentrumszonen an zwei Lagen	<p>Im rechtskräftigen Bauzonenplan liegen zwei Gebiete in der Zentrumszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zentrumszone Landstrasse, die sich von der Gemeindegrenze zu Baden bis zur Halbartenstrasse erstreckt; • die Zentrumszone Bahnhof, die das Bahnhofareal umfasst.
Von Zentrumszone in Zone Bahnhof	Das Gebiet entlang der Landstrasse wird mit der vorliegenden Teiländerung zur Zone Landstrasse (siehe vorangehendes Kapitel). Somit verbleibt allein das Bahnhofareal in der Zentrumszone, was allerdings zu Missverständnissen führen kann, denn mit Zentrum wird gemeinhin die Landstrasse verstanden. Die Zentrumszone am Bahnhof wird deshalb von «Zentrumszone» in «Zone Bahnhofareal» (ZB) umbenannt. Die räumliche Abgrenzung sowie Art und Mass der Nutzung bleiben – mit nachfolgender Ausnahme – unverändert.
Einkaufszentren und Fachmärkte nicht mehr zulässig	Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird gestützt auf die zeitgleich laufende Entwicklungsplanung für das Bahnhofareal eine Anpassung von § 7 BNO, Einkaufszentren und Fachmärkte, vorgenommen. Im Gebiet nördlich des Bahnhofs sollen künftig keine Nutzungen mehr mit hohem Personenverkehr angesiedelt werden können (siehe Kapitel 4.10).

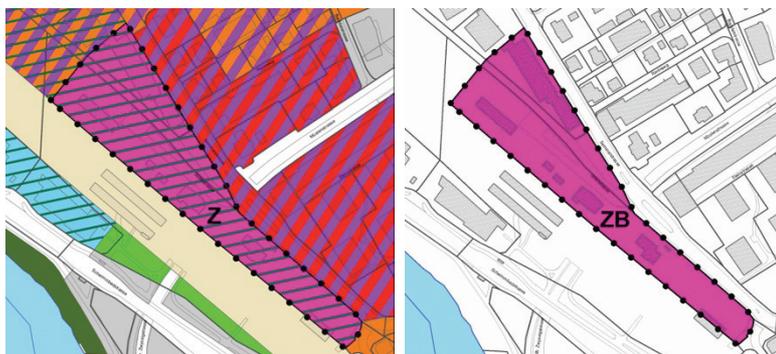


Abb.: Bahnhof; links: Zentrumszone (Z) gemäss rechtskräftigem Bauzonnenplan; rechts: Zone Bahnhofareal (ZB) gemäss geändertem Bauzonnenplan

4.6 Nutzweise

4.6.1 Allgemein

§ 8^{bis} Abs. 2 BNO:

Durchmischte Nutzweise – Arbeiten und Wohnen

Fortführung der bestehenden Zielsetzung einer durchmischten Nutzweise

Die durchmischte Nutzweise ist in der gültigen Bau- und Nutzungsordnung sowohl für die Zentrumszone (§ 8 BNO) als auch für die Wohn-Gewerbezone (§ 14 BNO) als Zielsetzung formuliert. Diese Zielsetzung wird für die neue Zone Landstrasse beibehalten.

Verzicht auf Nutzungsanteilsregelungen

Zur Gewährleistung einer hohen Nutzungsflexibilität wird auf die Festlegung eines Mindestanteils an Wohn- oder Arbeitsnutzung verzichtet. Davon ausgenommen sind das Teilgebiet D (siehe Kapitel 4.7.3) und die Regelungen zu den Erdgeschossen (siehe Kapitel 4.6.2).

§ 8^{bis} Abs. 3 BNO:

Kleine Verkaufsnutzungen bis zu 500 m² NLF sind überall zulässig; grössere Verkaufsnutzungen nur im Teilgebiet «Zentrum» und in Gebieten mit höheren Gebäuden H1

Verkaufsnutzungen < 500 m² NLF

In der Zone Landstrasse sind kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche (NLF) von 500 m² zulässig.⁹

Verkaufsnutzungen > 500 m² NLF

Im Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 sind auch mittelgrosse Verkaufsnutzungen (über 500 bis 3000 m² NLF) sowie Nutzungen mit hohem Personen-

⁹ Begriffsdefinition gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 3.1, 2011.

verkehr gemäss § 7 BNO zugelassen. Damit soll ein Beitrag zur Zentrumsbildung und -stärkung geleistet werden.

Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe

Entlang der Landstrasse bestehen mehrere Autobetriebe mit grossen Showrooms. Einzelne neue Betriebe wurden erst vor kurzem erstellt (Neuhaus; City-Garage). Damit den spezifischen Flächenanforderungen des Autogewerbes entsprochen werden kann, wird die Möglichkeit geschaffen, dass in der gesamten Zone Landstrasse mit einem Gestaltungsplan oder mit einer Arealüberbauung geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe bis maximal 3000 m² erstellen werden können, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind.

4.6.2 Nutzweise der Erdgeschosse

§ 8^{ter} Abs. 1 BNO:

Publikumsorientierte Erdgeschosse zur Belebung der Landstrasse

Bezeichnung der Lagen mit zwingend publikumsorientierter EG-Nutzung

Nebst dem allgemeinen Planungsgrundsatz der belebten Erdgeschosse entlang der ganzen Landstrasse (§ 3^{bis} Abs. 3 BNO) ist die Publikumsorientierung der Erdgeschosse für das Teilgebiet «Zentrum» und die wichtigen Orientierungsorte (Knoten Staffelstrasse, Alberich Zwysigstrasse, Jurastrasse / Märzen-gasse und Halbartenstrasse) vorgeschrieben.

Beispiele

Nutzungen gelten als publikumsorientiert, wenn sie einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen wie Betriebe für den Detailhandel (z. B. Lebensmittel-, Haushalt-, Verkaufsgeschäfte), für Gastronomie (z. B. Restaurant, Café, Take-Away), für Dienstleistungen (z. B. Optiker, Coiffeur) und für das Kleingewerbe mit Laufkundschaft (z. B. Druckerei).

§ 6 Abs. 4 BNO:

Erdgeschoss-Mindesthöhe

EG-Mindesthöhe entlang Landstrasse: 3.40 m

Damit sich entlang der Landstrasse in den Erdgeschossen auch tatsächlich publikumsorientierte Nutzungen ansiedeln können, ist auf der gesamten Länge der Landstrasse eine minimale Erdgeschosshöhe (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden) von 3.40 Metern vorgeschrieben. Höhere Erdgeschosse sind – unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe (§ 6 Abs. 1 BNO) – zulässig. Zur Herleitung der Erdgeschoss-Mindesthöhen siehe Kapitel 4.7.2.

EG-Mindesthöhe
Teilgebiet «Zentrum»: 4.10 m

Im Teilgebiet «Zentrum» sollen sich auch grössere Läden ansiedeln können. Solche Betriebe müssen in der Regel spezifischen technischen Anforderungen genügen, die grössere Geschosshöhen voraussetzen. Im Teilgebiet «Zentrum» müssen deshalb Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 Metern (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden) aufweisen (§ 6 Abs. 4).

EG-Mindesthöhe gilt nur für unmittelbar an Landstrasse angrenzende Parzellen

Beide Vorgaben zur Erdgeschoss-Mindesthöhe beziehen sich ausschliesslich auf die Bebauung unmittelbar entlang der Landstrasse. Dahinterliegende Parzellen der Zone Landstrasse sind von diesen Vorgaben ausgenommen.

**§ 8^{ter} Abs. 2 BNO:
Beschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss**

Wohnen im Erdgeschoss nur an bestimmten Lagen zulässig

Im Abschnitt der Landstrasse von der Gemeindegrenze zu Baden bis auf Höhe Albertstrasse / Wiesenstrasse (Langenstein) sowie an der Kreuzung Bahnhofstrasse / Landstrasse wird auf die Vorgabe der publikumsorientierten EG-Nutzung verzichtet. Diese Lagen sind für die Ansiedlung solcher Nutzungen weniger prädestiniert, weshalb hier auch andere Nutzungen, wie zum Beispiel Büros, erlaubt sind.

Ausgeschlossen ist an diesen Lagen hingegen das Wohnen im Erdgeschoss in Räumen, die auf die Landstrasse ausgerichtet sind, weil Wohnen nicht zu einer Belebung der Landstrasse beiträgt. Im rückwärtigen, von der Landstrasse abgewandten Bereich ist Wohnen hingegen zulässig.

Strassenseitig sollen in einem Bereich, der mindestens eine übliche Raumtiefe von 3 bis 5 Metern aufweist, insbesondere Verkaufs-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen erhalten bzw. gefördert werden. Das konkrete Mass hängt von der jeweiligen örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und den Nutzungsanforderungen ab und wird deshalb im Einzelfall durch den Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

4.7 Grundmasse

4.7.1 Regelbauweise

§ 6 Abs. 1 BNO:

Grundmasse der Regelbauweise

Anlehnung an Grundmasse
der Zentrumszone

Die Regelbauweise in der Zone Landstrasse orientiert sich an den Grundmassen der Zentrumszone. Folgende Grundmasse der Zentrumszone werden für die Zone Landstrasse übernommen:

- Anzahl Vollgeschosse: 4
- Ausnutzungsziffer: 1.2
- Grenzabstand klein: 4.00 Meter
- Lärm-ES: III

Von der Zentrumszone
abweichende Grundmasse

Folgende Grundmasse der neuen Zone Landstrasse weichen von den Grundmassen der Zentrumszone ab:

- Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe von 14.00 Meter (Zentrumszone) auf neu 15.60 Meter (Zone Landstrasse). Dieses Höhenmass wurde wie folgt ermittelt:

Erhebung Untergeschoss:	0.80 m
VG1: Erdgeschoss (OK-OK):	3.40 m
	(§ 6 Abs. 4 BNO)
VG 2-4: Obergeschosse (OK-OK):	3 * 3.40 m = 10.20 m
Dachgeschoss (Kniestock):	1.20 m
Total Gebäudehöhe:	15.60 m

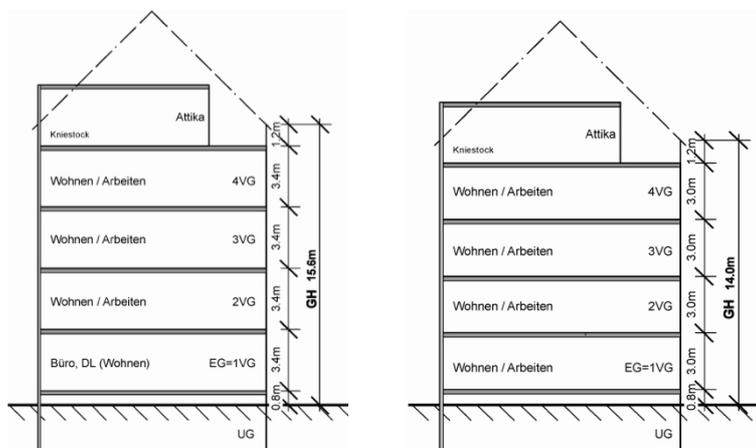
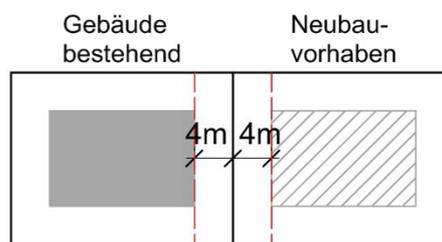


Abb.: Vergleich maximale Gebäudehöhe Regelbauweise. Links gemäss geänderter BNO; rechts gemäss gültiger BNO

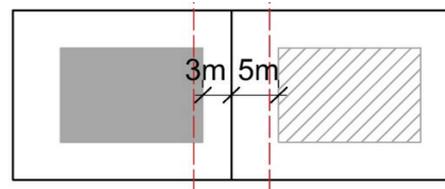
- Verzicht auf grossen Grenzabstand:**
 Der in der Zentrumzone gültige grosse Grenzabstand ist lediglich um einen Meter grösser als der kleine Grenzabstand (5.00 statt 4.00 Meter). Zur Förderung der Siedlungsinnenentwicklung und Verdichtung sollen in der Zone Landstrasse die Abstände vereinheitlicht werden; auf einen grossen Grenzabstand wird verzichtet.
 Mit den Vorschriften bezüglich Wohnhygiene (§§ 41 und 42 BNO), den Anforderungen an die Freiraumgestaltung (§3^{bis} Abs. 4) und der Beurteilung von Bauvorhaben durch die Ortsbildkommission (§ 8^{bis} Abs. 5 BNO) können die Siedlungs- und Wohnqualität gewährleistet werden.
- Neuregelung des Gebäudeabstands:**
 Gemäss § 20 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau (ABauV) ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände, sofern die Gemeinden keine besonderen Vorschriften erlassen. Die ABauV erteilt den Gemeinden somit die Kompetenz, in ihrer Bau- und Nutzungsordnung auch eine andere Regelung zur Bemessung des Gebäudeabstands zu treffen. Der Gemeinderat sieht deshalb als weiteres Mittel zur Förderung der Siedlungsinnenentwicklung in § 6 Abs. 1 BNO (Fussnote 1) neu vor, dass der Gebäudeabstand gegenüber Nachbargebäuden, die zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen, nicht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen muss, sondern dass das projektierte Neubauvorhaben lediglich den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten hat. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen bleiben vorbehalten.

Regelfall: Grenzabstand ist eingehalten
 → Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände (8 m);
 § 20 Abs. 2 ABauV

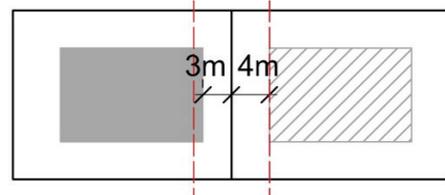


Sonderfall: Das Nachbargebäude steht zu nahe an der Grenze

a) bisherige Regelung:
Neubau muss um das entsprechende Mass von der Grenze zurückgesetzt werden
→ Gebäudeabstand 8 m; § 20 Abs. 2 ABauV



b) neue Regelung:
Gebäudeabstand entspricht der Summe des vorhandenen Grenzabstands und des zonen-gemässen Grenzabstands des Neubauvorhabens → Gebäudeabstand 7 m; § 6 BNO

**4.7.2 Herleitung Erdgeschoss- und Gebäudehöhen**

Überprüfung und Anpassung der
Richtmasse

Im Masterplan Landstrasse sind Richtmasse bezüglich Erdgeschosshöhen und maximale Gebäudehöhen enthalten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Teiländerung auf ihre Praxis-tauglichkeit hin überprüft und aufgrund neuer Erkenntnisse angepasst worden (siehe Beilage 3).

Erdgeschosshöhen

Zur Förderung publikumsorientierter Nutzungen müssen Erd-geschosse auf der gesamten Länge der Landstrasse eine Überhöhe aufweisen. In der BNO wird in Abhängigkeit der Erd-geschossnutzung ein Mindestmass definiert, dem folgende Annahmen zugrunde liegen:

- Das Mindestmass im Teilgebiet «Zentrum» ist auf einen eingeschossigen Laden ausgerichtet. Als zweckmässig und praktikabel wird eine lichte Raumhöhe von 3.50 Meter erachtet. Im Übergang vom Laden im Erdgeschoss zu einer Büro- / Wohnnutzung im ersten Obergeschoss ist eine Decke / Konstruktion von bis zu 0.60 Metern notwendig.
- Für die übrige Landstrasse sind kleinere Läden sowie Büros und Wohnungen im Erdgeschoss wahrscheinlicher. Für diese Nutzungen wird eine lichte Raumhöhe von 3.00 Metern als zweckmässig und praktikabel erachtet.¹⁰ Zudem ist die Decke / Konstruktion weniger aufwendig, so dass durchschnittlich 0.40 Meter für ausreichend eingeschätzt werden.

¹⁰ Zu hohe lichte Raumhöhen sind aus energetischen Gründen nicht erwünscht.

Lage	EG-Nutzungen	Minimale lichte Raumhöhe	Deckenkonstruktion	Minimale EG-Geschosshöhe (OK-OK)
Teilgebiet «Zentrum»	(grössere) Läden	3.50 m	0.60 m	4.10 m
Entlang übrige Landstrasse	Kleinere Läden / Dienstleistung / Büro / Wohnen	3.00 m	0.40 m	3.40 m

Höhen der Obergeschosse Die durchschnittliche Geschosshöhe eines Vollgeschosses beträgt gemäss BauV (nach Einführung der IVHB) 3.20 Meter.¹¹ Für Wohnnutzung wird dieses Mass als ausreichend beurteilt. Für Büronutzungen mit aufwändiger Technik in der Decke ist eine Geschosshöhe von 3.40 Metern wünschenswert. Für die Herleitung der maximalen Gebäudehöhen wurde deshalb dieses Mass verwendet.

Maximale Gebäudehöhen Unter Anwendung einer Geschosshöhe von 3.40 Metern sind für alle Teilgebiete – mit Ausnahme des Teilgebiets B – die maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Erdgeschossnutzung und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgelegt worden (siehe Beilage 3).

Im Teilgebiet B, das nicht unmittelbar an die Landstrasse grenzt und rückwärtig liegt, wird von einer Wohnnutzung ausgegangen. Aus diesem Grund wird für die Ermittlung der in diesem Teilgebiet maximal zulässigen Gebäudehöhe von einer durchschnittlichen Vollgeschosshöhe von 3.20 Metern (gemäss BauV nach Einführung IVHB) ausgegangen.

¹¹ Gemäss gültigem Recht beträgt die durchschnittliche Geschosshöhe 3.00 Meter (§ 14 Abs. 3 Anhang 3 zur BauV, vom 25. Mai 2011).

4.7.3 Differenzierung der Grundmasse

§ 6 Abs. 1^{bis} BNO:

Differenzierte Grundmasse für Teilgebiete

Ortsspezifische Regelungen Für mehrere Teilgebiete gelten differenzierte, von der Regelbauweise abweichende Grundmasse:

a) Teilgebiet «Zentrum»



Abb.: Teilgebiet «Zentrum» (dunkelvioletten Schraffur) gemäss Bauzonenplan

Maximale Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet «Zentrum» ist mit 16.30 Metern um 0.70 Meter höher als gemäss Regelbauweise. Der Unterschied ist auf die Mindesthöhe des Erdgeschosses von 4.10 Metern (statt 3.40 Meter entlang der übrigen Landstrasse) zurückzuführen (siehe Ausführungen zu § 6 Abs. 4 BNO).

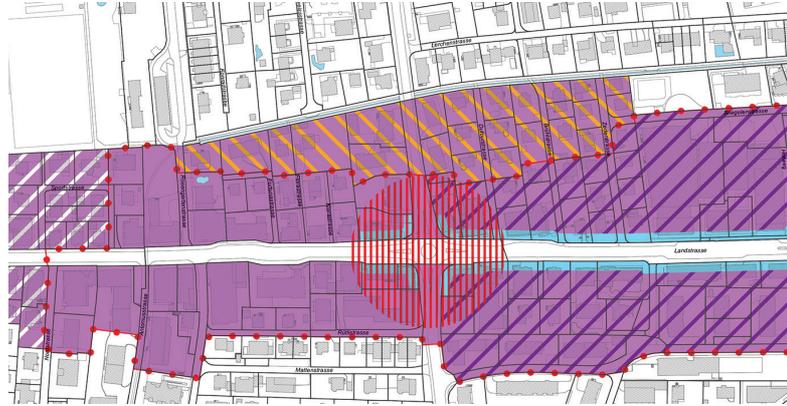
b) Teilgebiet B

Abb.: Teilgebiet B (orange Schraffur) gemäss Bauzonenplan

Übernahme Grundmasse W2	Für das Teilgebiet B werden die bislang in der zweigeschossigen Wohnzone gültigen Grundmasse übernommen (§ 6 Abs. 1 BNO), d.h.:
	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Vollgeschosse: 2 • Ausnutzungsziffer: 0.5 • Grenzabstand klein: 3.50 Meter • Grenzabstand gross: $H+ [(L-10)/4]$ (max. 10 m)
Grössere Gebäudehöhe	Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 8.40 Meter erhöht, da neu von einer durchschnittlichen Vollgeschosshöhe von 3.20 Metern statt von 3.00 Metern ausgegangen wird (siehe Kapitel 4.7.2).
Abweichungen von den Grundmassen	Von diesen Grundmassen kann unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden (§ 8 ^{septies}); siehe dazu Kapitel 4.9.3.
Lärm-ES	Aufgrund der Zuweisung dieses Gebiets in die neue Zone Landstrasse (Mischzone) wird das Teilgebiet B der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt (bisher: ES II / Wohnzone).

c) Teilgebiet C

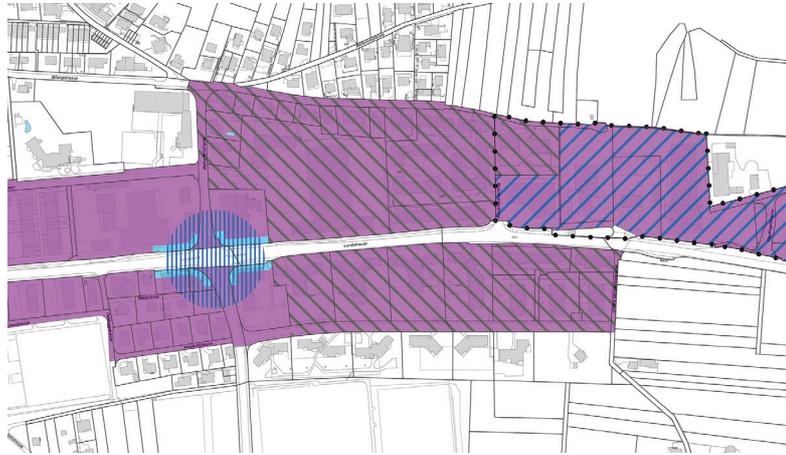


Abb.: Teilgebiet C (grüngraue Schraffur) gemäss geändertem Bauzonenplan

Orientierung an rechtsgültiger Zonierung

Die Grundmasse für das Teilgebiet C orientieren sich an der rechtsgültigen Zonierung (Wohn-Gewerbezone WG3). Aus diesem Grund sind denn auch folgende, von der Regelbauweise der Zone Landstrasse abweichende Grundmasse definiert:

- Anzahl Vollgeschosse: 3
- Ausnutzungsziffer: 0.75
- Maximale Gebäudehöhe: 12.20 Meter

d) Teilgebiet D



Abb.: Teilgebiet D (blaue Schraffur) gemäss geändertem Bauzonenplan

Anlehnung an die Regelungen für die Arbeitszone

Die Grundmasse für das Teilgebiet D, das als Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten definiert ist (§ 8^{novies} BNO), orientieren sich an den Regelungen für die Arbeitszone (§ 15 BNO); siehe dazu auch Kapitel 4.9.4.

- Grundmasse:**
Anstelle einer Ausnützungsziffer wird für das Teilgebiet D neu eine Baumassenziffer festgelegt. Auf die Vorgabe der Anzahl Vollgeschosse wird verzichtet. Die Erfahrung zeigt, dass sich Gebäude in Gebieten mit Arbeitsnutzungen aufgrund der unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse bezüglich Geschosshöhen und -höhen stark voneinander unterscheiden können. Mit einer Ausnützungsziffer und der Vorgabe der Vollgeschosshöhe kann den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen nur ungenügend entsprochen werden.

Die Baumassenziffer von 3.7 ist etwas höher angesetzt als das in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone zulässige, vergleichbare Ausnutzungsmass (AZ 0.75). Diese geringe Ausnutzungserhöhung ist auf die Anpassung der maximalen Gebäudehöhe von 11.00 auf 12.20 Meter zurückzuführen (siehe Kapitel 4.7.2).

Für das Teilgebiet D gilt eine Gestaltungsplan-Verpflichtung. Mit dem Gestaltungsplan (für das gesamte Gebiet) oder mit einem Teil-Gestaltungsplan (für einen zweckmässig abgrenzbaren Teilbereich des Teilgebiets D) können die Gebäudehöhe um maximal 3.20 Meter vergrössert und die Baumassenziffer (3.7) angemessen erhöht werden.

4.8 Gebiete für höhere Gebäude

4.8.1 BNO-Regelungen

§ 8^{quinquies} Abs. 1 BNO: Städtebauliche Akzente in Form von höheren Gebäude schaffen Orientierung und Identität

Entwicklung von Orientierungsorten

Gemäss Masterplan Landstrasse sollen wichtige Strassenkreuzungen zu Orientierungsorten entwickelt werden. Zu diesem Zweck sind im Bauzonenplan Gebiete bezeichnet (H1 und H2), in denen städtebauliche Akzente in Form einzelner höherer Gebäude möglich sind.

Voraussetzungen für höhere Gebäude

Diese Gebiete sind nicht parzellenscharf abgegrenzt, da ein Grundeigentümer, dessen Grundstück sich in einem solchen Gebiet befindet, keinen Anspruch auf ein höheres Gebäude geltend machen kann. Voraussetzung für ein höheres Gebäude ist die Einhaltung der erhöhten Anforderungen gemäss § 8^{quinquies} Abs. 2 BNO (siehe nachfolgend).

Mit der schematischen Darstellung im Bauzonenplan wird somit nur angezeigt, in welchen Gebieten höhere Gebäude grundsätzlich erlaubt sind. Der konkrete Standort wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung bestimmt (§ 3^{bis} Abs. 5 und 6 BNO) und im Gestaltungsplan festgelegt.

§ 8^{quinquies} Abs. 2 BNO:**Eignung sowie Erfüllung erhöhter Anforderungen****a) Anforderungen an höhere Gebäude**

Gestaltungsplanpflicht Höhere Gebäude sind nur mit einem Gestaltungsplan zulässig. Der Gestaltungsplan stellt die im BNO beschriebenen erhöhten Anforderungen sicher. Zu diesen Anforderungen zählen:

- Präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung;
- städtebauliche Begründung für die Höhe eines Gebäudes;
- keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf;
- besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung des Gebäudes (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur);
- sorgfältige Gestaltung des Erdgeschosses (Sockel);
- Nutzungskonzept;
- publikumsorientiertes Erdgeschoss, das einen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum ermöglicht;
- Schaffung von attraktivem Aussenraum entlang der Landstrasse mit hohem Öffentlichkeitsgrad;
- rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen;
- Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO.

b) Schattenwurf

Grundlagen Der Gestaltungsplan hat die für höhere Gebäude massgebenden erhöhten Anforderungen zu sichern (siehe oben). Eines der Anforderungskriterien betrifft das Mass der Beschattung von Nachbargebäuden durch höhere Gebäude.

Der Kanton Aargau kennt keine ausdrückliche Regelung zur Bemessung der maximal zulässigen Beschattung durch höhere Häuser. Den «Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR)», Juni 2012 / Januar 2014, Seite 141 kann lediglich entnommen werden,

- dass die Beschattung von Nachbargebäuden mit einem Schattendiagramm aufzuzeigen ist,
- dass dabei die Zweistunden-Schattengrenze an einem mittleren Wintertag – das sind der 29. Oktober und der 9. Februar – abzubilden ist,
- und dass je nach topografischer Situation die Höhenkurven zu berücksichtigen sind, da Geländeunebenheiten den Schattenwurf beeinflussen.

Diese Ausführungen im BNR beziehen sich allerdings nicht auf Hochhäuser, sondern auf den Schattenwurf und den Lichtenzug durch Attikageschosse.

Es ist somit den rechtsanwendenden Behörden überlassen, das konkret zulässige Mass der Beschattung festzulegen. Diese Kompetenzdelegation kann auch aus einem neueren Regierungsratsbeschluss entnommen werden (Nr. 2015–000319 vom 1. April 2015).

Der in den kantonalen Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) erwähnte Zweistundenschatten wurde als Bemessungsgrundlage bereits in den 1960er-Jahren entwickelt, in einer Zeit also, in der noch „auf der grünen Wiese“ gebaut und auf die Nachbarschaft mit grosszügig bemessenen Grenz- und Gebäudeabständen ausreichend Rücksicht genommen werden konnte. Bereits 1967 wies jedoch das Amt für Regionalplanung des Kantons Zürich in einer Studie darauf hin, dass eine zu kurze Schattendauer eine zu grosse Grundstücksfläche voraussetze und dass unter Umständen an Zentrumslagen eine längere als die Zweistunden-Schattendauer hingenommen werden könne (der Kanton Bern beispielsweise bezieht sich zur Beurteilung der Beschattung zur mittleren Winterzeit auf eine 2,5-Stunden-Beschattungsdauer).

Situation an der Landstrasse

Die Grundstücke an der Landstrasse sind weitgehend und teilweise auch dicht bebaut. Erste generelle Untersuchungen der Bau- und Planungsabteilung haben gezeigt, dass die, mit dem Masterplan Landstrasse und der darauf abgestützten Teiländerung der Nutzungsplanung angestrebte bauliche Verdichtung und Siedlungsinnenentwicklung mit höheren Häusern selbst an geeigneten Lagen schwierig umsetzbar wird, falls der Zweistundenschatten auch in dicht bebauten Gebieten wie der Landstrasse berücksichtigt werden müsste. Höhere Häuser im Sinne von § 8^{quinquies} BNO werfen einen so grossen Zweistundenschatten, dass ein solches Gebäude nur in wenigen Fällen (wenn vis-à-vis die unteren Geschosse nicht bewohnt sind) möglich ist. Die Situation entschärft sich wesentlich, wenn beispielsweise der Dreistundenschatten als Beurteilungsgrundlage hinzugezogen wird (siehe Abbildung).

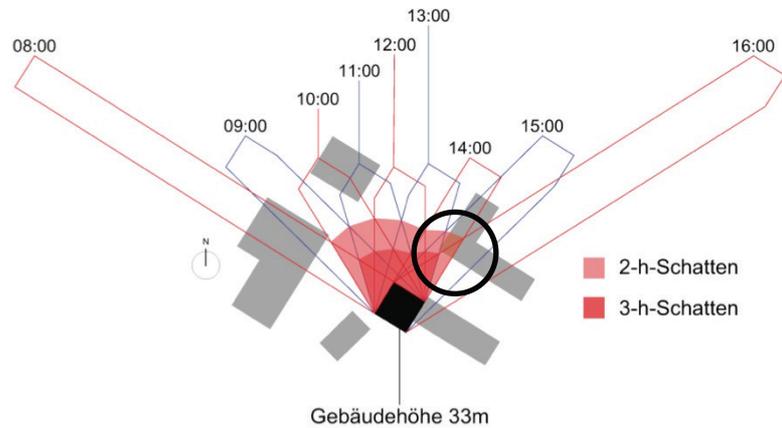


Abb.: Beispiel Schattendiagramm für die mittlere Winterzeit (29. Oktober / 9. Februar) mit beschattetem Nachbargebäude; eigene Darstellung. Mess- und Konstruktionsweise gemäss Richtlinie zur Schattenkonstruktion, Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz, 1969.

Bemessung der Schattendauer Eine allzu liberale Regelung, wie sie beispielsweise der Kanton Luzern kennt, ist allerdings auch nicht zielführend. Das Luzerner Modell enthält keine konkrete Bemessung der zulässigen Beschattung; es besagt lediglich, dass bei Hochhäusern die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen sind und dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Schattenwurfdiagramm einzureichen ist.

Es empfiehlt sich daher, den Spielraum, den die kantonale Gesetzgebung bietet, zu Gunsten der Siedlungsinnenentwicklung zu nutzen. Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb, in der Zone Landstrasse einen „Mittelweg“ einzuschlagen und sich auf den 2,5 Stundenschatten im Sinne des Berner Modells als Bemessungsgrundlage abzustützen, wobei in begründeten Fällen davon abgewichen werden kann.

Grundsätze für die Beurteilung des Schattenwurfs Das Thema der Beschattung von Nachbargebäuden durch höhere Gebäude soll im Rahmen der vom Gemeinderat zu überprüfenden und zu ergänzenden Vollzugsrichtlinie Landstrasse konkreter behandelt werden. Die zulässige Beschattung soll darin nach folgenden Grundsätzen bestimmt werden:

- Die Beschattung der bestehenden *bewohnten* oder der nach Nutzungsplan möglichen *bewohnbaren* Gebäudeteile soll in der Regel in der mittleren Winterzeit (9. Februar) nicht länger als 2,5 h Stunden dauern. Gebäudeteile, die nicht bewohnt sind oder nicht bewohnt werden dürfen, können länger beschattet werden.
- In die Beurteilung sollen nebst Wohnräumen weitere Räume miteinbezogen werden (zum Beispiel in Anlehnung an die

Definition der lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV).

- Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn die bestehenden *bewohnten* oder die nach Nutzungsplan möglichen *bewohnbaren* Gebäudeteile in der mittleren Winterzeit (massgebend für die Beurteilung ist der 9. Februar) nicht länger als 2,5 h Stunden beschattet werden. Gebäudeteile, die nicht bewohnt sind oder nicht bewohnt werden dürfen, können länger beschattet werden.

Die Beschattung gilt auch dann als nicht wesentlich, wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht (siehe Abbildung). Das kubische Vergleichsprojekt entspricht einer hypothetischen Lösung nach Regelbauweise oder, falls die relevanten Vorgaben erfüllt werden können, nach der Arealüberbauung. Kubische Vergleichsprojekte müssen keine besonderen gestalterischen Anforderungen erfüllen. Projekte mit Ausnahmegewilligungen werden nicht berücksichtigt.

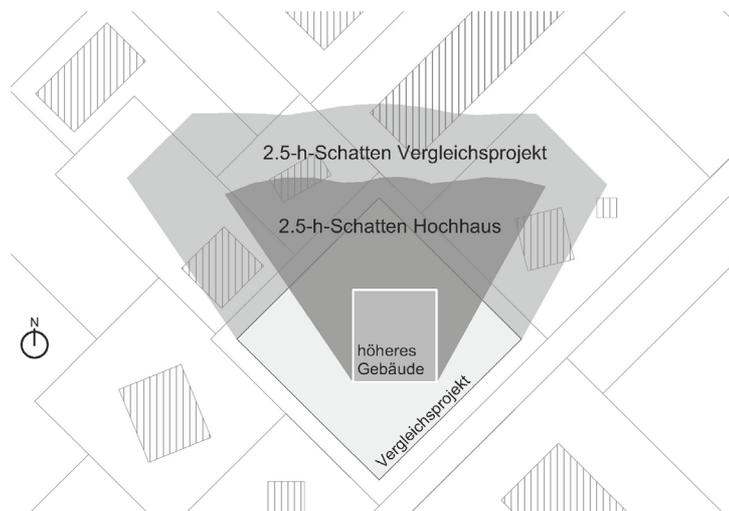


Abb. Gegenüberstellung des Vergleichsprojektschattens und des zulässigen Hochhauschattens

- Sofern im Rahmen einer Interessenabwägung nachgewiesen wird, dass die Beschattung für die Nachbarn zu keinen unzumutbaren und gemessen an den Höherbauinteressen zu keiner unverhältnismässigen zusätzlichen Beschattung führt, ist eine mehr als zweieinhalb Stunden dauernde Beschattung zulässig. Der Dreistundenschatten muss aber eingehalten werden; davon können lediglich kleinere oder unwesentliche Fassadenteile ausgenommen werden.

§ 8^{quinquies} Abs. 3 und 4 BNO:**Bei Erfüllung der Anforderungen sind höhere Gebäude zulässig**

- H1-Gebiete Im Bauzonenplan sind die Kreuzungsbereiche Staffelstrasse und Alberich Zwysigstrasse als H1-Gebiete bezeichnet. Innerhalb dieser Gebiete sind einzelne Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen (kein zusätzliches Dach- / Attikageschoss) und einer Gebäudehöhe von höchstens 33.10 Metern erlaubt (siehe Kapitel 3.1.3 und 4.7.2).
- H2-Gebiete In den im Bauzonenplan als H2-Gebiete bezeichneten Kreuzungsbereichen (Jurastrasse / Märzengasse und Halbartenstrasse) sowie im Bereich der Migros (Kopf des zukünftigen Dreiecksplatzes) sind einzelne Gebäude mit maximal sieben Vollgeschossen (kein zusätzliches Dach- / Attikageschoss) und einer Gebäudehöhe von höchstens 25.60 Metern erlaubt.
- Freie Ausnützung mit Gestaltungsplan Mit einem Gestaltungsplan muss die Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden; das Nutzungsmass ist frei. Massgebend für die Beurteilung der Verträglichkeit eines höheren Gebäudes ist die Einhaltung der qualitativen, erhöhten Anforderungen, wie sie in der BNO festgehalten sind.

§ 8^{quinquies} Abs. 5 BNO:**Einforderung eines Konkurrenzverfahrens**

- Qualitätsförderung mit qualifiziertem Konkurrenzverfahren Der Gemeinderat verlangt in der Regel von Grundeigentümern, die in den H1- und H2-Gebieten ein höheres Gebäude errichten wollen, gestützt auf § 8^{quinquies} Abs. 4 BNO die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens. Mit der Durchführung eines solchen Verfahrens soll gewährleistet werden, dass die in der BNO vorgeschriebenen erhöhten Anforderungen erfüllt werden. Sofern die erhöhten Anforderungen in anderer Weise sichergestellt werden, kann der Gemeinderat von der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens absehen.

4.8.2 Inventarobjekte

Verwaltungsgebäude EWW	Das EWW-Verwaltungsgebäude liegt im Nahbereich des Knotens Landstrasse / Alberich Zwyszigstrasse (Orientierungsort), in dem neu unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. Gestaltungsplanpflicht) auch höhere Gebäude bis 33.10 m zulässig sind (vgl. Bauzonenplan, Gebiet H1 sowie § 8 ^{quinquies} BNO). Das EWW-Gebäude (erbaut zwischen 1929 und 1931) ist sowohl im kommunalen Inventarplan Siedlung aus dem Jahr 2000/2002 als auch im kommunalen Bauinventar 2015 aufgeführt. Es weist damit kommunale Bedeutung auf (siehe dazu auch § 27 BNO: Kulturobjekte mit Meldepflicht). In der Planung von Bauvorhaben im näheren Umfeld des EWW-Gebäudes muss deshalb der besondere Stellenwert des EWW-Gebäudes berücksichtigt werden (Gesamtbetrachtung).
Städtebauliche Machbarkeitsstudie Zentrumsplatz	Für den Standort Landstrasse 89 / Zentrumsplatz wurde im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie ¹² die Möglichkeit von höheren Gebäuden unter Berücksichtigung des EWW-Gebäudes (ohne rückwärtige Anbaute) untersucht. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine höhere Baute östlich des EWW-Gebäudes aus städtebaulicher Sicht möglich ist, ohne dass das EWW-Gebäude dadurch beeinträchtigt würde.
Nachweis im Rahmen Gestaltungsplan erforderlich	Sofern im Gebiet H1 ein höheres Gebäude beabsichtigt ist, muss im Rahmen eines Gestaltungsplans nachgewiesen werden, dass ein höheres Gebäude städtebaulich und erschließungstechnisch geeignet ist und erhöhten Anforderungen genügt. Dazu zählen insbesondere die präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung sowie die städtebauliche Begründung für die Höhe des Gebäudes (vgl. § 8 ^{quinquies} Abs. 2 BNO).
Kein Zielkonflikt	Höhere Gebäude sind im H1-Gebiet Landstrasse / Alberich Zwyszig-Strasse unter den obgenannten Voraussetzungen zulässig, jedoch nicht vorgeschrieben. Ein Zielkonflikt zwischen einem inventarisierten Objekt und der Teiländerung Landstrasse besteht somit nicht.

¹² In der Studie wurden das Verdichtungspotenzial im Bereich des Zentrumsplatzes und der Einfluss des EW-Gebäudes auf die städtebauliche Entwicklung untersucht. Studienverfasser: acb architekten Brugg, März 2013, im Auftrag der Bau- und Planungsabteilung Wettingen.

4.9 Spezifische Regelungen für Teilgebiete

4.9.1 Teilgebiet «Zentrum»

§ 8^{quater} Abs. 1 BNO:

Stützenlose Arkaden im Teilgebiet «Zentrum»

- | | |
|------------------------|--|
| Verbreiterung Vorzonen | Der Strassenraum hat, vor allem auch im Zentrum, unterschiedliche Funktionen wahrzunehmen. Der zur Verfügung stehende Raum ist jedoch begrenzt. Als Mittel zur Vergrösserung der Vorzonen und somit zur Schaffung von mehr Fläche für Aufenthalt und Flanieren ist das Erdgeschoss so zurückzusetzen, dass (stützenfreie) Arkaden entstehen. |
| Stützenfreie Arkaden | Bereits heute findet man an der Landstrasse Gebäude mit Arkaden in unterschiedlicher Ausprägung vor. Die Arkaden müssen stützenfrei ausgestaltet werden, damit sich die Vorzone auch tatsächlich vergrössern lässt. |

§ 8^{quater} Abs. 2 BNO:

Festlegung des Masses für jeden Einzelfall

- | | |
|---|---|
| Mindestmass: 1.5 m | Das Mass der heute vorzufindenden Arkaden variiert und zeigt, dass unterschiedliche Arkadentiefen nebeneinander zu bestehen vermögen. In der BNO wird lediglich das als minimal notwendig erachtete Mass von 1.50 Metern vorgeschrieben. Um dieses Mass muss das Erdgeschoss im Minimum von den darüber liegenden Erdgeschossen zurückgesetzt werden. |
| Festlegung konkretes Mass im Baubewilligungsverfahren | Gemäss Masterplan Landstrasse soll zudem eine maximale Tiefe von 2.50 Metern nicht überschritten werden. Das konkrete Mass der Arkadentiefe hängt von der jeweiligen örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und den Nutzungsanforderungen ab und wird deshalb im Einzelfall durch den Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. |

4.9.2 Teilgebiet A

§ 8^{sexies} Abs. 1 BNO: Berücksichtigung der besonderen Gebietsqualitäten

Bestehende Qualitäten berücksichtigen	<p>Die Gartenstadt stösst in dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet A an die Landstrasse vor und manifestiert sich – bedingt u.a. durch die vielen Querverbindungen zur Landstrasse – in der Kleinteiligkeit und in der starken Durchgrünung. Diese Strukturen sollen erhalten bleiben.</p> <p>Das Gebiet wird als Ensemble wahrgenommen. Vor allem entlang der Landstrasse sind mehrere Gebäude vorhanden, die im kommunalen Bauinventar 2015 aufgeführt sind.</p> <p>Vorhandene Qualitäten und Besonderheiten in diesem Gebiet sollen mit einer ortsspezifischen, der jeweiligen Situation angepassten Bebauung angemessen berücksichtigt werden. Dabei sind bei Bauvorhaben die Massstäblichkeit und Typologie der Bauten zu berücksichtigen.</p>
---------------------------------------	---

§ 8^{sexies} Abs. 2 BNO: Offene Bebauung

Offene Bauweise	<p>Grundsätzlich ist in der Zone Landstrasse die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Im Teilgebiet A soll jedoch, in Anlehnung an den Bestand, aus Rücksicht auf die rückwärtig gelegenen Quartiere und zur Wahrung der Körnigkeit und Durchgrünung, die offene Bauweise angewendet werden.</p>
Ausnahme	<p>Im Teilgebiet A soll die geschlossene Bauweise in der ersten Bautiefe entlang der Landstrasse dann möglich sein, wenn der Nachweis einer städtebaulich überzeugenden Lösung erbracht werden kann.</p>

4.9.3 Teilgebiet B

§ 8^{septies} BNO: Abweichungen von den Grundmassen unter Einhaltung spezifischer Anforderungen möglich

Moderate Verdichtung erwünscht	<p>Beim Teilgebiet B handelt es sich um ein Einfamilienhausquartier mit guter Wohnqualität. Für dieses Teilgebiet sollen die heute gültigen Grundmasse der Regelbauweise (Wohnzone W2) beibehalten werden.</p> <p>Eine moderate Verdichtung des Teilgebiets B ist dennoch angezeigt: Einerseits liegt dieses Gebiet im Nahbereich der Landstrasse und gehört damit quasi zum Zentrumsgebiet. Andererseits gilt es, zu grosse Dichtesprünge zwischen der Bebauung entlang der Landstrasse und dem Teilgebiet B zu vermeiden.</p>
--------------------------------	---

Bedingungen	<p>Die Möglichkeit zur Verdichtung wird im Sinne der Qualitätssicherung an Bedingungen verknüpft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es müssen mehr Wohneinheiten geschaffen werden als im Bestand; • Nachweis der Erschliessung; • Nachweis einer guten architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie einer guten Einordnung in die Umgebung.
Erhöhung der Grundmasse	<p>Sind diese Bedingungen erfüllt, können folgende Masse angewendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzungsziffer: 0.65 • Anzahl Vollgeschosse: 3 • Gebäudehöhe: 11.60 Meter • Grenzabstand: 4.00 Meter <p>Diese Masse können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen nicht weiter erhöht respektive verringert werden.</p>
Begründung	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist in diesem Teilgebiet eine zusammenhängende Neubebauung über mehrere Grundstücke unwahrscheinlich. Der vorgeschlagene Verdichtungsmechanismus ist vergleichbar mit einer Arealüberbauung (ohne eine Mindestarealfäche einhalten zu müssen) und ermöglicht die Verdichtung auf der Einzelparzelle, sofern die Qualität gewährleistet ist.</p>

4.9.4 Teilgebiet D

§ 8^{novies} Abs. 1 BNO:

Festlegung eines Mischgebiets mit Schwerpunkt Arbeiten

Schwerpunktnutzung Arbeiten	<p>Im Teilgebiet D, zwischen Kreuzkapellenweg und der Baugiebtsgränze im Osten, steht die Arbeitsnutzung im Vordergrund. Mit der Förderung der Arbeitsnutzung wird einerseits auf die in diesem Abschnitt angesiedelten Betriebe Rücksicht genommen, andererseits kann dem generellen Bedürfnis nach Gewerbeflächen an einem dafür geeigneten Standort entsprochen werden.</p>
Anlehnung an § 15 BNO, Arbeitszone	<p>Das Teilgebiet D wird im Bauzonenplan aber nicht als Arbeitszone ausgeschieden, sondern – unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass die Landstrasse auf ihrer gesamten Länge derselben Zone zugewiesen werden soll – ebenfalls der Zone Landstrasse zugeteilt. Die für das Teilgebiet D geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften orientieren sich an den Regelungen für die Arbeitszone (§ 15 BNO, siehe Kapitel 4.7.3).</p>

§ 8^{novies} Abs. 2 BNO:**Konkretisierung der Arbeitsnutzung**

Zulässige Nutzungsarten Im Teilgebiet D sind nebst Wohnungen Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet.

§ 8^{novies} Abs. 3 BNO:**Zwingende Realisierung der Arbeitsnutzung bei gemischten Überbauungen**

Prioritäre Arbeitsnutzung Bei jedem Bauvorhaben ist wenigstens ein minimaler Anteil an Arbeitsnutzung von 60% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zu realisieren. Mit dieser Regelung kann vermieden werden, dass bei einer gemischten Überbauung in einer ersten Etappe nur die wirtschaftlich interessantere Wohnnutzung erstellt wird und auf die Arbeitsnutzung verzichtet wird.

§ 8^{novies} Abs. 3 und 4 BNO:**Maximalanteil an Wohnnutzung**

Begrenzung des Masses an Wohnnutzung Wie die Arbeitszone im Gebiet Jura- / Tägerhardstrasse beweist, können Arbeits- und Wohnnutzung verträglich im selben Gebiet angesiedelt werden. Es soll deshalb auch im Teilgebiet D möglich sein, bei Bedarf Wohnungen in einem begrenzten Mass (maximal 40 % der zu realisierenden Bruttogeschossfläche unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) anzusiedeln. Der Wohnanteil ist in § 37 BNO definiert. Zum Schutz der Arbeitsnutzung kann dieser Wohnanteil selbst mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden. Eine Erhöhung des Wohnanteils im Teilgebiet D ist lediglich durch eine Nutzungsübertragung von in diesem Teilgebiet liegenden Grundstücken möglich.

4.9.5 Teilgebiet «Obere Geisswies»**§ 8^{decies} BNO:****Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies»**

Gestaltungsplanpflicht Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht, wobei zweckmässig abgegrenzte Teil-Gestaltungspläne zulässig sind.

Östlicher Teil Für den östlichen Teil des Gebiets, der teilweise unüberbaut ist, ist bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. In der BNO wird diese Ver-

pflichtung nun dahingehend konkretisiert, dass zur Erreichung der in der BNO beschriebenen Ziele ein Gestaltungsplan notwendig ist.

Westlicher Teil Der westliche Bereich ist heute heterogen und ohne erkennbares Konzept bebaut. Für die Umwandlung dieses Gebiets in ein qualitativvolles Arbeitsgebiet sind diverse Anforderungen zu erfüllen. Unter anderem gilt es auf die Kreuzkapelle als kantonales Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.

**§ 8^{decies} Abs. 2 BNO:
Anforderungen an den Gestaltungsplan**

Anforderungen Gestaltungsplan
in Anlehnung an § 14 BNO

Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan im Gebiet «Obere Geisswies» sind in Anlehnung an § 14 BNO formuliert und ergänzt. Gefordert sind eine gute Einordnung und Gestaltung der Bebauung, die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Freiraumgestaltung, die Durchgrünung zwischen Sulperg und Ebene sowie eine rationelle Erschliessung. Weiter gilt es zu vermeiden, dass zwischen den verschiedenen Nutzungen Konflikte entstehen.

Eine Herausforderung in diesem Teilgebiet ist der Umgang mit der Lärmproblematik, da die massgebenden Grenzwerte teils erheblich überschritten sind, wie Lärmmessungen¹³ gezeigt haben. Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz sind mit dem Gestaltungsplan in Einklang zu bringen, sodass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung erfüllt sind.

Keine Verpflichtung
für Mobilitätskonzept

Im Vergleich zu den Gebieten H1 und H2, in denen mit einem Gestaltungsplan auch höhere Gebäude vorgesehen werden können und so ein grösseres Nutzungsmass (vor allem auch für Wohnen) realisiert werden kann, wird im Gebiet «Obere Geisswies», in dem die Arbeitsnutzung überwiegt, auf die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen des Gestaltungsplans verzichtet.

§ 14^{bis} BNO wird sinngemäss als
§ 8^{decies} in die BNO eingefügt

Als Folge der Integration des Gebiets «Obere Geisswies» in die Zone Landstrasse (Teilgebiet D) entfällt § 14^{bis} BNO (SNP-Pflicht Obere Geisswies), bzw. dieser Paragraph wird sinngemäss als § 8^{decies} in die BNO eingefügt.

¹³ Die vorhandene Lärmbelastung sowie mögliche Massnahmen zur Lärmreduktion wurden im Lärmgutachten «Einzonung Obere Geisswies, 5430 Wettingen» vom 17. August 2006 detailliert untersucht und aufgezeigt.

4.9.6 Abschnitt Nordstrasse bis Jurastrasse–Märzengasse

§ 8^{undecies} BNO:

Förderung der Siedlungsinneentwicklung mit Gestaltungsplänen

Verzicht auf AZ bei Einhaltung der Anforderungen im Rahmen von Gestaltungsplänen

Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse–Märzengasse zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren.

Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinneentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, wird mit dem neuen § 8^{undecies} die rechtliche Grundlage geschaffen, dass – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebiets zwischen der Nordstrasse und den Knoten Jurastrasse–Märzengasse mit dem Mittel des Gestaltungsplans von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann. Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.

Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.

Siehe dazu ergänzende Erläuterungen auf den Seiten 75/76.

4.10 Nutzungen mit hohem Personenverkehr

Gebiet für EKZ / FM > 3000 m² NLF

Gebiete für EKZ / FM > 3000 m² NLF

Die Möglichkeit für die Ansiedlung von Einkaufszentren und Fachmärkten mit einer Nettoladenfläche grösser als 3000 m² besteht nach gültiger Nutzungsplanung im Gebiet nördlich des Bahnhofs, in der Arbeitszone südlich des Bahnhofs, in der Arbeitszone Jura- / Tägerhardstrasse, und in der Zentrumszone Landstrasse.

Änderung der Begriffsdefinition	<p>Im kantonalen Richtplan wurde die bisherige Definition von Einkaufszentren und Fachmärkten durch eine neue Umschreibung ersetzt.¹⁴ Es wird von Standorten mit hohem Verkehrsaufkommen gesprochen, die folgendermassen definiert sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hohes Personenverkehrsaufkommen mit mehr als 1500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) • oder mehr als 300 Parkfelder • oder mehr als 3000 m² Nettoladenfläche.
Ausschluss von Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Bahnhofareal	<p>Im Gebiet "Bahnhof" dürfen heute Einkaufszentren bis maximal 10'000 m² NLF und Fachmärkte bis maximal 20'000 m² Nettoladenfläche erstellt werden. Gemäss dem für das Bahnhofareal vorliegenden Richtkonzept sind im Gebiet nördlich der Bahngleise zukünftig keine Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr mehr vorgesehen, da gemäss Planungsstrategie des Gemeinderats eine Konkurrenzierung der Landstrasse vermieden werden soll, vor allem aber die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an den Bahnhof unter Berücksichtigung der heute geltenden verkehrsplanerischen Anforderungen solche Nutzungen an diesem Standort nicht mehr rechtfertigen lässt. Die im Bauzonenplan eingetragene Schraffur wird deshalb nördlich der Bahngleise aufgehoben, womit Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Bahnhofareal nördlich der Gleise in Zukunft nicht mehr möglich sind.</p> <p>§ 7 Abs. 1 BNO: Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind nur im «Zentrum» und in Gebieten mit höheren Gebäuden H1 zulässig</p>
Belebung / Stärkung Zentrum	<p>Im Teilgebiet «Zentrum» sowie in den beiden H1-Gebieten sollen grössere Ladennutzungen auch künftig möglich sein. Das Zentrum ist sehr gut erschlossen und soll belebt sein. Aus diesem Grund sollen an der Landstrasse Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Teilgebiet «Zentrum» und an den beiden Orientierungsorten H1, Alberich Zwyszigstrasse und Staffelstrasse, konzentriert werden.</p>
Voraussetzung	<p>Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass für neue oder wesentlich geänderte Anlagen der Nachweis erbracht werden kann, dass trotz der Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlage die Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) eingehalten werden können (vgl. Art. 9 LSV).</p>

¹⁴ Begriffsdefinition gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 3.1

§ 7 Abs. 1 und 4 BNO:**Mobilitätskonzept für Nutzungen mit hohem Personenverkehr**

Einforderung eines Mobilitätskonzepts	Bei der Ansiedlung von Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45 ^{ter} BNO zu erarbeiten. Diese Bestimmung kommt in der Zone Landstrasse im Teilgebiet «Zentrum» mit den beiden H1-Gebieten und in allen im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten zur Anwendung (Arbeitszone Jura- / Tägerhardstrasse und Arbeitszone südlich des Bahnhofs).
Bewirtschaftung der Parkplätze von Nutzungen mit hohem Personenverkehr	Gemäss § 7 Abs. 3 der gültigen BNO kann der Gemeinderat bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen. Diese Regelung wird unverändert beibehalten. Es ist beabsichtigt, die Details im kommunalen Parkierungsreglement zu regeln.

4.11 Förderung Arealüberbauung

§ 38 Abs. 1 BNO:

Zulässigkeit von Arealüberbauungen

Ergänzung ZL Arealüberbauungen sind heute in der Zentrumszone und in den Wohn-Gewerbebezonen zulässig (§ 38 Abs. 1 BNO). Sie sollen auch in der Zone Landstrasse möglich sein, weshalb die Aufzählung in Absatz 1 um die Zone Landstrasse ZL ergänzt ist.

§ 38 Abs. 2 BNO:

Festlegung der Mindestfläche bei 2000 m²

Herabsetzung Mindestfläche Die Mindestfläche für die Arealüberbauung beträgt für die Zentrumszone nach gültiger BNO 3000 m². Aufgrund der Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur innerhalb der Zone Landstrasse und zwecks Förderung der Arealüberbauung als Instrument der Gesamtbetrachtung und Qualitätssicherung (siehe Kapitel 4.2) wird die Mindestfläche für die neue Zone Landstrasse auf 2000 m² herabgesetzt.

§ 38 Abs. 3 BNO:

Abweichungen von den zonengemässen Grundmassen

Nutzungserhöhung In der Zone Landstrasse können mit einer Arealüberbauung die Ausnutzungsziffer erhöht und ein zusätzliches Vollgeschoss mit einer Geschosshöhe von 3.20 Metern errichtet werden. Gemäss Anhang 3 der kantonalen Bauverordnung beträgt die durchschnittliche Geschosshöhe eines Vollgeschosses 3.00 Meter, sofern die Gemeinden in ihrer BNO nichts anderes festlegen (§ 14 Abs. 3 ABauV). Die Gemeinde Wettingen hat in ihrer BNO bisher kein anderes Mass festgelegt. Das Mass für das im Rahmen einer Arealüberbauung zusätzlich mögliche Vollgeschoss wird deshalb neu in Anlehnung an Art. 22 Abs. 2 BauV auf 3.20 Meter festgelegt.¹⁵

	ZL	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
AZ	*	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--
BZ	*	--	--	--	--	--	6.0
VG				+ 1 **			
GH				+ 3.20 m **			

¹⁵ Auch im Rahmen eines Gestaltungsplans kann gemäss § 8 Abs. 2 BauV ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden. Dessen Geschosshöhe kann im Gestaltungsplan festgelegt werden und muss deshalb nicht in der BNO verankert werden.

* Zone Landstrasse, Teilgebiete	AZ	BZ
Teilgebiet Zentrum	1.35	
Teilgebiet A	1.35	
Teilgebiet B	**	
Teilgebiet C	0.90	
Teilgebiet D		— ***
Übrige Gebiete	1.35	

** Im Teilgebiet B der Zone Landstrasse kann mit einer Arealüberbauung nur im Rahmen von § 8^{septies} von den Grundmassen abgewichen werden.

*** Gestaltungsplanpflicht

4.12 Spiel- und Erholungsflächen

§ 44 Abs. 2 BNO: Abweichungen von der Mindestfläche

Minimale Fläche für Spiel- und Erholungszwecke

In § 44 Abs. 1 BNO wird die Mindestgrösse von Spiel- und Erholungsflächen mit 15 % der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche festgelegt (unter Einbezug der für das Wohnen benötigten Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen).

Schwierige Umsetzung aufgrund enger Platzverhältnisse

In der Praxis hat es sich gezeigt, dass dieses Mindestmass bei Bauvorhaben an der Landstrasse aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen Parzellenstrukturen und der dichten Bauweise teilweise nicht eingehalten werden kann bzw. keine befriedigenden Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt werden können. Die Regelung zur Sicherung von Spiel- und Erholungsflächen wurde ursprünglich vor allem für die typischen Wohnzonen getroffen, denn in diesen Zonen stehen in der Regel auch genügend Flächen für die zweckmässige Anordnung von solchen Anlagen zur Verfügung. In den dichteren Zonen sollte deshalb zumindest die Möglichkeit geschaffen werden, von der Regel abweichen zu können.

Kompetenz Abweichungen zu bewilligen

Die BNO gibt deshalb dem Gemeinderat die Kompetenz, in begründeten Fällen, insbesondere bei beengten Platzverhältnissen, Abweichungen von diesem Mindestmass bewilligen zu können. Diese Ausnahmeregelung gilt ausschliesslich für die Zone Landstrasse und nicht für die Gesamtgemeinde.

§ 44 Abs. 3 BNO:**Zweckgebundene Ersatzabgabe**

Leistung einer Ersatzabgabe	Bewilligt der Gemeinderat eine Abweichung vom Mindestmass, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den voraussichtlich eingesparten Erstellungskosten der Spiel- / Erholungsanlage.
Zweckbindung	Der Erlös aus dieser neu eingeführten Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Neuerstellung oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender, öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld eingesetzt werden. Die Formulierung «öffentlich zugänglich» lässt den gewünschten Spielraum offen, so dass Massnahmen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund mitfinanziert werden können.
Mitfinanzierung von Massnahmen	<p>Der Masterplan Landstrasse zeigt Möglichkeiten zur Verbesserung der Freiraum- / Aufenthaltsqualität in der Landstrasse auf, u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nischen im Sinne von Aufweitungen im Einmündungsbereich von Querstrassen im Zentrum; • Dreiecksplatz im Teilgebiet «Zentrum» (zwischen Migros und Staffelstrasse); • Begrünung / Baumkonzept; • Möblierung der Vorzone mit Veloabstellplätzen, Sitzbänken, u.s.w.. <p>Solche Massnahmen könnten mit der neu eingeführten Ersatzabgabe für Spiel- und Erholungsflächen mitfinanziert werden.</p>
Reglement	Die konkreten Modalitäten dieser Ersatzabgabe wurden vom Gemeinderat in einem Reglement ¹⁶ festgelegt (siehe Kapitel 6.3), das vom Einwohnerrat gleichzeitig mit der Vorlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse beschlossen werden soll.

¹⁶ Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen (Spiel- und Erholungsflächenreglement) vom 17.11.2016 mit Erläuterungen vom 17.11.2016

4.13 Parkierung und Mobilitätskonzept

§ 45 Abs. 1 BNO:

Berechnung Parkfelder nach kantonalen Vorgaben

Ermittlung Parkfelder-Angebot	Die Ermittlung der Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Gemäss § 43 der Bauverordnung (BauV) gilt für die Berechnung der Anzahl Parkfelder die VSS-Norm SN 640 281 («Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006).
Ganz oder teilweise Befreiung durch Gemeinderat möglich	Gestützt auf § 55 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) kann der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise befreien, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen, oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre.
Herabsetzung der Parkfelderzahl im Nutzungsplan	Der Nutzungsplan kann für bestimmte Gebiete ebenfalls von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen (§ 55 Abs. 4 BauG). Für die Zone Landstrasse wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

§ 45 Abs. 2 BNO:

Reduzierter Bedarf an Parkfeldern

Neue Regelung für Gesamtgemeinde	Die für einzelne Zonenarten zulässigen Reduktionsfaktoren sind heute in § 45 Abs. 3 BNO aufgeführt. Die geltende Regelung mit Zuordnung der Reduktionsfaktoren zu den Zonentypen widerspricht der kantonalen Regelung. Eine Reduktion der zu beschaffenden Parkfelder soll aber auch künftig möglich sein. Aus diesem Grund wird § 45 BNO gänzlich ersetzt und für die Gesamtgemeinde neu geregelt.
Standort-Typ basierend auf Erschliessungsgüte	Die massgebende VSS-Norm enthält Richtwerte, die je nach Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr um einen bestimmten Faktor reduziert werden können. Die minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkfelder ist somit nicht – wie bisher – zonen- sondern standortabhängig. Entsprechend der Erschliessungsgüte (Öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr) werden verschiedene Standort-Typen unterschieden.
Zone Landstrasse: Standort-Typen A und B	Der westliche Teil der Zone Landstrasse, von der Grenze zu Baden bis zur Bahnhofstrasse / Kirchstrasse, wird dem Standort-Typ A zugeordnet; der östliche Teil, von der Bahnhofstrasse / Kirchstrasse bis zur Gemeindegrenze zu Würenlos dem Standort-Typ B (siehe Anhang 9.3 der BNO-Synopse).

Verankerung Parkierungsreglement	Die Standort-Typen-Karte wird im Parkierungsreglement verankert (siehe Kapitel 6.3). Für Anpassungen des Parkierungsreglements ist der Einwohnerrat zuständig.
Vereinfachtes Verfahren	In der Regel gelangt zur Ermittlung des Parkfelder-Angebots das vereinfachte Verfahren gemäss VSS-Norm SN 640 281 zur Anwendung. Für Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Sinne von § 7 BNO ist das detaillierte Verfahren durchzuführen.
Reduktionsmass	Die VSS-Norm enthält für Personal sowie Besuchende / Kunden Reduktionsfaktoren. Diese minimalen und maximalen Richtwerte werden übernommen. Für Bewohnende sieht die VSS-Norm keine Reduktionsfaktoren vor. Die vorliegende Teiländerung der BNO sieht demgegenüber eigene Richtwerte vor (siehe nachfolgende Tabelle). Das Parkfelder-Angebot sieht in Prozent der Richtwerte (gemäss VSS-Norm SN 640 281) folgendermassen aus:

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden	
	min.	max.	min.	max.
A	70%	100%	20%	40%
B	80%	100%	40%	60%
C	90%	100%	50%	80%

Anzahl / Bandbreite	Die zulässige Anzahl Parkfelder liegt innerhalb der Bandbreite zwischen dem minimal erforderlichen und dem maximal zulässigen Parkfelder-Angebot.
Parkfelder für Besuchende	Die Anzahl der Besuchenden-Parkfelder kann bei Wohnnutzung nicht reduziert werden (siehe Anhänge 9.3 und 9.4 der BNO-Synopse). Bei den übrigen Nutzungen hingegen kann die Parkfelderzahl für Besuchende/Kunden herabgesetzt werden.

**§ 45^{bis} Abs. 1 bis 4 BNO:
Autoarme oder -freie Nutzungen**

Freiwillige Möglichkeit	Die BNO ermöglicht es neu, autoarme oder autofreie Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) bewilligen zu können. Die minimalen Richtwerte der VSS-Norm SN 640 281 können dazu unter bestimmten Voraussetzungen weiter reduziert werden. Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind somit auch an der Landstrasse zulässig. Bei der weitergehenden Reduktion der Parkfelder handelt es sich um eine freiwillige Möglichkeit und nicht um eine Pflicht.
-------------------------	--

Reduktionsmass Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung in Prozent der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 sieht folgendermassen aus:¹⁷

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden	
	min.	max.	min.	max.
A	0%	< 70%	10%	40%
B	50%	< 80%	20%	60%
C	60%	< 90%	30%	80%

Voraussetzung: Mobilitätskonzept Die Herabsetzung der Parkfelderzahl gemäss oben stehender Tabelle ist nur unter der Bedingung möglich, dass mit einem Mobilitätskonzept der Nachweis erbracht wird, dass der resultierende Verkehr auch mit der geringeren Parkfelderzahl bewältigt werden kann und der Gemeinderat seine Bewilligung dazu erteilt (§ 45^{bis} Abs. 2). Die weitere Herabsetzung der Parkfelderzahl bei autoarmen oder autofreien Nutzungen ist somit unproblematisch.

Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept sind in § 45^{ter} BNO definiert.

Oberer Grenzwert für Personal-, Besuchende- und Kundenparkfelder wird nicht unverändert

Für die Ermittlung der Parkfelderzahl für das Personal und die Besuchenden/Kunden wird der obere Grenzwert nicht zusätzlich herabgesetzt. Er entspricht demjenigen gemäss Tabelle auf Seite 55, da die Einflussnahme eines Grundeigentümers auf das Verkehrsverhalten insbesondere von Besuchenden und Kunden sehr beschränkt ist. Zudem besteht so die Möglichkeit, auf die jeweilige Situation vor Ort und projektspezifisch reagieren zu können.

Keine Abgabepflicht

Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht (§ 45^{bis} Abs. 4 BNO).

Befreiung vom Mobilitätskonzept

Für kleinere Bauvorhaben kann die Forderung nach einem Mobilitätskonzept allenfalls unverhältnismässig sein. Aus diesem Grund besteht für den Gemeinderat die Möglichkeit, bei solchen Vorhaben im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts zu befreien (§ 45^{bis} Abs. 3 BNO).

¹⁷ Die Standort-Typen-Karte wird im Parkierungsreglement verankert (siehe Kapitel 6.3).

§ 45^{ter} Abs. 1 bis 4 BNO:**Mobilitätskonzept: Erfordernis und Anforderungen**

Forderung nach Mobilitätskonzepten In der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird in folgenden Fällen ein Mobilitätskonzept gefordert:

a) in der Zone Landstrasse:

- für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (§ 7 Abs. 4 BNO) im Teilgebiet «Zentrum und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1;
- in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 im Rahmen eines Gestaltungsplans (§ 8^{quinquies} Abs. 2).

b) in der Gesamtgemeinde:

- für autoarme / autofreie Nutzungen (§ 45^{bis})
- für grössere Verkehrserzeuger (§ 45^{quater})

Ausnahmemöglichkeiten In folgenden Fällen kann von der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts abgesehen werden:

- Für *Nutzungen mit hohem Personenverkehr* kann der Gemeinderat auf ein Mobilitätskonzept verzichten, wenn die Nettoladenfläche überwiegend in Ausstellungsflächen besteht. Der Gemeinderat beurteilt die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts auf der Grundlage der vorhandenen Verkehrssituation am Betriebsstandort sowie des erwarteten Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkungen. Der Gemeinderat kann beim Gesuchsteller als Grundlage für diesen Entscheid zusätzliche Unterlagen verlangen.
- Der Gemeinderat kann auch bei *kleineren Bauvorhaben* im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien (§ 45^{bis} Abs. 3).
- Weiter kann bei Bauvorhaben, die auf der *Grundlage eines Gestaltungsplans* realisiert werden, auf ein Mobilitätskonzept verzichtet werden, sofern die Anforderungen des Mobilitätskonzepts bereits im Gestaltungsplan nachgewiesen sind (§ 45^{quater}). Vorbehalten bleiben aber autoarme oder autofreie Nutzungen, für die das Mobilitätskonzept eine Bewilligungsvoraussetzung bildet (§ 45^{bis} Abs. 2).

Organisation der Mobilität aller Nutzergruppen aufzeigen Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnende, Beschäftigte, Besuchende, Kunden) organisiert und bewältigt wird. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.

Inhalt Mobilitätskonzept	<p>Im Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dazu vorgesehenen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren.</p> <p>Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohnende); • bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot; • Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (z. B. Ökobonus).
Erarbeitung Mobilitätskonzept	<p>Das Mobilitätskonzept ist durch die Bauherrschaft zu erarbeiten. Es ist Bewilligungsvoraussetzung.</p>
Umsetzung / Massnahmen	<p>Die Bauherrschaft stellt die Umsetzung des Mobilitätskonzepts sicher. Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat entsprechende Massnahmen verlangen.</p> <p>§ 45^{quater} BNO: Mobilitätskonzepte für grössere Verkehrserzeuger</p>
Grössere Verkehrserzeuger	<p>Sowohl grosse Unternehmen als auch grosse Wohnüberbauungen verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grund ist bei Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Ausgenommen sind Bauvorhaben, die gestützt auf einen Gestaltungsplan realisiert werden sollen, sofern die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept, wie sie in § 45^{ter} festgehalten sind, bereits im Gestaltungsplan nachgewiesen sind.</p> <p>Für autoarme oder autofreie Nutzungen muss in jedem Fall ein Mobilitätskonzept erstellt werden (siehe § 45^{quater}).</p>
Berechnungsgrundlage: minimal reduzierter Bedarf	<p>Das Mass von 50 Parkfeldern bezieht sich auf den minimal reduzierten Bedarf nach § 45 Abs. 2 BNO. Wenn das Parkfelder-Angebot nach der Reduktion gemäss Berechnung im Anhang 9.3 der BNO-Synopse 50 oder mehr Parkfelder beträgt, ist ein Mobilitätskonzept nach § 45^{ter} BNO zu erarbeiten.</p>
Bezugsgrösse: Bauvorhaben	<p>Die Bezugsgrösse für die Berechnung ist das einzelne Bauvorhaben. Dadurch kann sichergestellt werden, dass sich die Parkfelder-Berechnung auf ein Vorhaben bezieht und beispielsweise mehrere Unternehmungen in einem Gebäude gemeinsam betrachtet werden. Gleichzeitig kann den verschiedenen Nutzungsarten resp. deren unterschiedlicher Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm SN 640 281 Rechnung getragen werden.</p>

§ 45^{quinquies} BNO: Parkleitsystem

Grundlagen: Masterplan Landstrasse und Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Im Zentrum sowie in den angrenzenden Abschnitten der Landstrasse bestehen heute mehrere ober- und unterirdische Parkierungsanlagen. Die Auslastung dieser Anlagen soll verbessert werden: so ist beispielsweise das Parkhaus am Zentrumsplatz trotz attraktiver Lage nicht ausgelastet, während dem oberirdische Parkfelder übermässig beansprucht werden, was zeitweise zu Verkehrsbehinderungen führt. Im Masterplan Landstrasse wurde deshalb die Absicht formuliert, ein Parkleitsystem einzuführen.¹⁸ Mit dem Parkleitsystem sollen der Parksuchverkehr und verkehrsflusshemmende Wendemanöver vermindert werden, womit gleichzeitig die Verkehrssicherheit erhöht und die Lärmbelastung gesenkt werden können. Dies führt letztlich zu einem attraktiven und kundenfreundlichen Zentrum.

Mit dem Eintrag im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV; Handlungsfeld I und Massnahmenbereich I3) wird die rechtliche Grundlage für die Einführung eines Parkleitsystems geschaffen. Der KGV beschränkt die Möglichkeit, ein Parkleitsystem anzuordnen, auf den zentralen Bereich der Zone Landstrasse, d. h. rund um das Teilgebiet «Zentrum», in dem Nutzungen mit hohem Personenverkehr zugelassen sind.

BNO als eigentümergebundene Rechtsgrundlage

Damit der Gemeinderat die Möglichkeit erhält, Grundeigentümer zum Anschluss an ein Parkleitsystem zu verpflichten und die notwendigen Massnahmen zur Integration ihrer Parkierungsanlage in das Parkleitsystem zu treffen, ist zusätzlich eine Regelung in der Bau- und Nutzungsordnung erforderlich. Diese Regelung wird mit der Ergänzung der BNO in § 45^{quinquies} geschaffen.

4.14 Bäume entlang der Landstrasse

Unterschreitung der Mindestabstände ermöglichen

Der Masterplan Landstrasse sieht die Pflanzung von Bäumen entlang der Landstrasse und der Querachsen vor. Diese Bäume befinden sich teils auf öffentlichem Grund. Damit die Bäume wie geplant am vorgesehenen Standort gepflanzt werden können, ist allenfalls eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände für hochstämmige Bäume notwendig. Eine solche Unterschreitung soll möglich werden, wenn das Nachbargrundstück durch Bäume nicht übermässig beeinträchtigt wird.

¹⁸ Bereits 2012 ist im Einwohnerrat ein Postulat zur Einführung eines Parkleitsystems in der Gemeinde Wettingen eingereicht worden. Der Gemeinderat hat das Postulat am 15. Mai 2014 entgegengenommen.

Diese Thematik stellt sich nicht nur an der Landstrasse, sondern auch an anderen Lagen, in denen Bäume entlang von Strassen gepflanzt werden sollen (z. B. im Bahnhofareal). Die vorgesehene Regelung wird deshalb so in die BNO-Systematik eingeordnet, dass sie für die gesamte Gemeinde Gültigkeit erlangt (siehe § 53^{bis} BNO).

Prüfung von Alternativen bei tatsächlicher Beeinträchtigung

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gemeinderat solche Baumstandorte nicht leichtfertig bestimmen wird. Sollte ein Nachbargrundstück tatsächlich beeinträchtigt werden können, wird der Gemeinderat zuvor Alternativen zum vorgesehenen Standort prüfen.

Grundlage: kantonale Baugesetzgebung

Im Übrigen sind Anlagen für die Einpassung in die Landschaft und für die städtebauliche Gestaltung des Strassenraums gemäss § 80 Abs. 2 lit. f. BauG Bestandteil der öffentlichen Strassen. Somit können Bäume bereits gestützt auf das Baugesetz an den aus gestalterischer Sicht erwünschten Standorten gepflanzt werden.

Auch im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Standorte einer derartigen Bestockung im Strassenbereich ohne Beachtung allfälliger Abstandsvorschriften festgesetzt werden (§ 21 Abs. 2 BauG; § 8 Abs. 1 lit. a BauV).

4.15 Weitere Planungsinstrumente

§ 5^{bis} BNO:

Berücksichtigung weiterer Grundlagen für qualitätsvolle Planungen und Projekte

Konkretisierung und Verdeutlichung der BNO

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung mit ihren konkreten Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften existieren in der Gemeinde weitere Dokumente, die die BNO in Form von Abbildungen, Plänen und Beschrieben weiter konkretisieren und verdeutlichen. Dazu gehören zum Beispiel bereits vorhandene Planungsinstrumente zu Sachthemen, wie das kommunale Freiraumkonzept, der kommunale Gesamtplan Verkehr, der Masterplan Landstrasse oder die gemeinderätliche Vollzugsrichtlinie zum Bauen am Hang, aber auch neue Planungsinstrumente wie Richtpläne, die die gewünschte Entwicklung von Quartieren, Teilgebieten oder Arealen aufzeigen.

Förderung einer nachhaltigen Raumentwicklung

Diese Planungsinstrumente bilden wertvolle Grundlagen für die Entwicklung guter Planungen und Projekte und leisten somit einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Raumentwicklung.

Verbindlichkeit

Diese weiteren Instrumente sind für die Behörden verbindlich; für das betroffene Grundeigentum entfalten sie keine direkte Rechtswirkung.

5 BEURTEILUNG DER PLANUNGSVORLAGE

5.1 Interessenabwägung

Masterplan als Grundlage Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse ist auf den Masterplan Landstrasse abgestützt. Der Masterplan wurde in einem mehrjährigen Prozess unter Beizug und Mitwirkung der interessierten Bevölkerung, der über- und nebengeordneten Planungsträger (Kanton, Region), der Verwaltung sowie externer Fachleute erarbeitet. Im Rahmen dieses Prozesses wurden für die verschiedenen Sachthemen wie Funktionen / Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Bebauung im Rahmen einer Testplanung und von Vertiefungsstudien unterschiedliche Lösungsvorschläge erarbeitet und mit allen Beteiligten ausführlich diskutiert. Die Interessen der Öffentlichkeit, der Gewerbetreibenden, Anwohnenden sowie der Politik konnten in diesem Planungsprozess somit angemessen eingebracht und gegeneinander abgewogen werden.

Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, die sich auf den Masterplan Landstrasse abstützt, berücksichtigt die unterschiedlichen Interessen ausgewogen.

5.2 Überprüfung der Vorlage anhand der Ziele

Umsetzung der Ziele des Gemeinderats Die vom Gemeinderat eingangs formulierten Zielsetzungen (siehe Kapitel 1.2) werden mit der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wie folgt erfüllt bzw. umgesetzt:

Gesamtbetrachtung (Abstimmung): Mit der Verankerung der Gesamtbetrachtung gemäss § 3^{bis} Abs. 5 BNO wird dem Ziel, alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen, Rechnung getragen. Der Gemeinderat kann weiter mit den von den Bauwilligen frühzeitig einzuholenden situationsbezogenen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten auf die Abstimmung, Planung und Projektierung Einfluss nehmen (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO).

Zentrumsfunktion, Identität: Das Teilgebiet «Zentrum» wird mit mehreren Vorschriften gestärkt: Publikumsorientierte und überhohe Erdgeschosse tragen ebenso zur Belebung bei wie die Möglichkeit zur Ansiedlung von Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr und Verkaufsnutzungen über 500 m² Nettoladenfläche (§§ 6 Abs. 4; 7 Abs. 1; 8^{ter} BNO). In baulicher Hinsicht wird sich das Zentrum mit städtebaulichen Akzenten in die Höhe an den beiden Kreuzungsorten (Staffel- und Alberich

Zwyszigstrasse) sowie mit offenen Arkaden manifestieren (§§ 8^{quater}; 8^{quinquies} BNO).

Nebst dem Zentrum werden weitere Orte (Gebiete für einzelne Gebäude bis maximal sieben Vollgeschosse, § 8^{quinquies} BNO) gestärkt, womit sie zur Identitätsbildung beitragen. Ebenfalls in die selbe Richtung zielt die Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten im Teilgebiet A (§ 8^{sexies} BNO). Das in sich stimmige Gebiet soll mit den vorgeschlagenen Regelungen in seinem Charakter erhalten werden.

Durchmischung: Die in § 8^{bis} Abs. 2 BNO enthaltene offene Formulierung schafft die rechtliche Grundlage für die gewünschte Durchmischung. Gleiches gilt für die Überhöhe des Erdgeschosses (§ 6 Abs. 4 BNO), die die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen ermöglicht und damit zu einer Belebung und Durchmischung beiträgt.

Aufwertung Freiraum inkl. Strassenraum: Die Landstrasse ist als ein Raum zu betrachten, der von Fassade zu Fassade reicht; der Strassenraum ist Bestandteil des Freiraums. Dieser Grundsatz ist in § 3^{bis} Abs. 4 BNO verankert. Eine Konkretisierung zur Gestaltung des Frei- und Strassenraums erfolgt in der gemeinderätlichen Vollzugsrichtlinie.

Städtebauliche Mitte: Mit der Festlegung einer neuen Zone Landstrasse (§ 8^{bis} BNO), d.h. eine Zone über die gesamte Länge der Landstrasse, wird signalisiert, dass es sich bei der Landstrasse um einen zusammenhängenden Raum handelt. Der bisherige Planungsprozess unter Einbezug und Mitwirkung der Bevölkerung hat bereits dazu geführt, dass das Interesse von Grundeigentümern und Investoren an der Entwicklung der Landstrasse gestiegen ist; mehrere, laufende Teilgebietsplanungen zeugen von diesem Interesse. Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung anhalten wird und die Landstrasse ihre Funktion als städtebauliche Mitte in Zukunft noch stärker wahrnehmen kann, sobald die ersten Projekte realisiert sind.

Einbezug Akteure: Das frühzeitige Einholen von situationsbezogenen Anforderungen durch Bauwillige (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO) fördert den Dialog zwischen der Gemeinde und den Privaten. Gleichzeitig kann damit der Blick über die einzelne Parzelle hinweg auf einen grösseren Raum gelenkt (siehe auch Gesamtbetrachtungen gemäss § 3 Abs. 5 BNO) und die Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern / Nachbarn gefördert werden.

5.3 Planbeständigkeit

Allgemeine Nutzungsplanung	Die Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen stammt aus dem Jahr 2000 (Beschluss Einwohnerrat) bzw. 2002 (Genehmigung Grosser Rat). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind Nutzungspläne gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (Art. 21 RPG). Nutzungspläne beruhen auf einem Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 RPG). Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb die Gesamtüberprüfung und Anpassung der Allgemeinen Nutzungsplanung, da einerseits der Planungshorizont erreicht ist, andererseits der Kanton die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens 2021 an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Zudem verpflichtet der überarbeitete kantonale Richtplan, Teil Siedlungsgebiet, die Gemeinden zur Siedlungsinnenentwicklung mittels Siedlungserneuerung und –verdichtung. Es ist somit angezeigt, die Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen gesamthaft zu überprüfen und an veränderte Verhältnisse anzupassen. Der Gemeinderat beabsichtigt, diese Arbeiten ab 2017 anzugehen.
Vorziehen der Teiländerung	Der Gemeinderat misst der Revitalisierung der Landstrasse eine zentrale Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und damit auch eine hohe Dringlichkeit zu, weshalb die Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse der oben erwähnten Gesamtüberprüfung der Allgemeinen Nutzungsplanung zeitlich vorgezogen wird. Dieses Vorgehen wurde mit der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) abgesprochen. Das gewählte Vorgehen ist umso begründeter, als die Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung aufgrund ihrer Komplexität und ihres Umfangs mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird und es deshalb zu vermeiden gilt, dass die für die Revitalisierung der Landstrasse notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen verzögert werden. Dies würde die bereits angestossenen Planungen und Projekte an der Landstrasse über Gebühr verzögern und damit die kommunalen Entwicklungsabsichten gefährden.
Gebiet «Obere Geisswies»	Das Gebiet «Obere Geisswies» wurde im Jahr 2007 nach einer Verwaltungsgerichtsentscheid im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung einer dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3) zugeteilt und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Dies, nachdem die Gemeinde das Gebiet anlässlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2000 / 2002) einer Nichtbauzone zugeteilt hatte und gegen

diese Zonenzuweisung Beschwerde erhoben wurde. Der Beschwerdeführer rügte, das Gebiet sei weitgehend überbaut und gehörte somit zwingend in eine Bauzone, und zudem stünden in der Gemeinde Wettingen zu wenig unüberbaute Arbeitsplatzzonen zur Verfügung. Das Verwaltungsgericht folgte dieser Argumentation.

Die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone ermöglicht sowohl die Realisierung von Wohn- als auch von Arbeitsnutzung (ohne Vorgabe konkreter Nutzungsanteile). Diese Nutzungsarten sollen auch in der neuen Zone Landstrasse zulässig sein. Im Teilgebiet D gemäss geändertem Bauzonenplan wird die Arbeitsnutzung jedoch neu die Schwerpunktnutzung bilden (mindestens 60 %, § 8^{novies} Abs. 3 BNO), weil in der Gemeinde Wettingen Flächen für Arbeitszwecke rar geworden sind und dieser Standort sich gut für die Ansiedlung von Arbeitsstätten eignet. Im Übrigen bildete der Mangel an unüberbauten Arbeitsplatzzonen auch eines der Argumente des damaligen Beschwerdeführers gegen die Nichteinzonung.

Im Masterplan Landstrasse, den der Gemeinderat am 17. Juli 2014 beschloss, ist das Gewerbegebiet im Osten von Wettingen (nördlich der Landstrasse) deshalb als Gebiet mit überwiegender Arbeitsnutzung bezeichnet. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse setzt diese Vorgabe des Masterplans eigentümerverbindlich um und konkretisiert damit die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Wohn-Gewerbezone WG3.

6 WEITERER HANDLUNGSBEDARF

Anpassung weiterer Planungsmittel Für die Umsetzung der Inhalte des Masterplans Landstrasse sind nebst der vorliegenden Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung Landstrasse noch weitere Anpassungen von Planungsmitteln vorgesehen:

6.1 Konkretisierung Masterplan Landstrasse

Städtebauliches Leitbild 2009; Teileitbild Landstrasse; Richtlinie zur Verdichtung Der Gemeinderat erliess 2009 Grundlagen eines Städtebaulichen Leitbilds und – darauf basierend – ein Teileitbild Landstrasse. Die Inhalte des Teileitbilds wurden mit einer gemeinderätlichen Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse ergänzt und konkretisiert. Diese Richtlinie bildete bis heute sowohl für den Gemeinderat als auch für die Ortsbildungskommission und die Verwaltung eine zweckmässige Grundlage bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Bauprojekten.

Aufhebung Teileitbild Landstrasse Der Masterplan Landstrasse kann als Weiterentwicklung des Teileitbilds Landstrasse (2009) betrachtet werden. Der Gemeinderat wird dieses Teileitbild deshalb im Zeitpunkt der Verabschiedung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse zuhanden des Einwohnerrats aufheben.

Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse Die Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse aus dem Jahre 2009 bildet eine Richtlinie zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 59 BNO. Die Richtlinie wurde vollständig überarbeitet und an den Masterplan Landstrasse sowie an die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse angepasst. Der Gemeinderat wird die neue «Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO)» im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse in Kraft setzen.

6.2 Erschliessungsplanung

Gesamtrevision 2006 / 2008 Der Gemeinderat beschloss 2006 eine Gesamtrevision der kommunalen Erschliessungspläne (Baulinien). Der Regierungsrat genehmigte diese zwei Jahre später. Die seither geltenden Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen müssen auf ihre Übereinstimmung mit den Absichten des Masterplans Landstrasse geprüft, bei Bedarf angepasst und ergänzt werden. Weiter wird zu prüfen sein, ob neue Wegverbindungen und Freiräume mit Baulinien gesichert werden müssen. Der

Zeitpunkt der Überprüfung und Anpassung der Erschliessungspläne ist noch nicht bestimmt.

Querverbindungen Querverbindungen sind gemäss Masterplan Landstrasse für die Erreichbarkeit, für den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit und die Gewährleistung von Sichtbezügen sowie als Grünachsen von grosser Bedeutung. Sie sollen mit unterschiedlichen Massnahmen (z.B. Bepflanzung, Kleininfrastrukturen, Beleuchtung) gestärkt und bei Bedarf mit Baulinien gesichert werden.¹⁹

Freiräume / Verweilorte Entlang der Landstrasse sollen Freiräume im Sinne von Verweilorten entstehen. Einzelne dieser Freiräume (insbesondere Dreiecksplatz und Nischen im Teilgebiet «Zentrum») sollen mit Baulinien gesichert werden.
Weitere Freiräume können gemeinsam mit der Bebauung umgesetzt werden. Die konkrete Lage und Grösse der Freiräume ist von der zukünftigen Bebauung abhängig und kann daher nicht im Rahmen eines Erschliessungsplans gesichert werden.

6.3 Weitere Regelungen

Folgende Reglemente sollen als Folge der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse angepasst oder neu erlassen werden:

Parkierungsreglement Das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement, 4. Dezember 1997; Stand: 1. Juli 1998) soll überprüft und aktualisiert werden. In das Reglement soll die Standort-Typen-Karte zur Ermittlung des reduzierten Parkplatzbedarfs integriert werden (siehe Kapitel 4.13).

Spiel- und Erholungsflächenreglement Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse Abweichungen von den geforderten Spiel- und Erholungsflächen bewilligen. Wird vom geforderten Mass abgewichen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten (siehe Kapitel 4.12). Die Details dazu wurden in einem separaten Reglement geregelt, das vom Einwohnerrat gleichzeitig mit der Vorlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse beschlossen werden soll.

¹⁹ Die wichtigsten Querverbindungen sind bereits gesichert.

7 BETEILIGTE

Übersicht Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wurde von den nachstehenden Personen erarbeitet:

Beteiligte	
Mitglieder Planungs- kommission:	<ul style="list-style-type: none"> - Dr. Markus Dieth (Vorsitz) - Jürg Baumann - Christian Casparis (bis 23.3.2016) - François Chapuis - Dr. Dacfoy Dzung-Amacher - Daniel Frautschi - Christoph Gähler - Paul Koller - Kristin Lamprecht (ab 1.6.2016) - Marie-Louise Reinert
Bauverwaltung und Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Urs Heimgartner, Leiter - Martin Valencak - Thomas Berz
Externe Fachberatung, Sachbearbeitung:	Planpartner AG, Zürich: <ul style="list-style-type: none"> - Heinz Beiner Ballmer + Partner AG, Aarau: <ul style="list-style-type: none"> - Stefan Ballmer

8 PLANUNGSABLAUF

8.1 Übersicht

Pos.	Tätigkeit	Zuständigkeit	Zeitraumen
1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG) und Stellungnahme Baden Regio			
1.1	Beratung Planungsentwurf und Verabschiedung für die kantonale Vorprüfung	Gemeinderat	11.5.2015
1.2	Zustellung Planungsentwurf an BVU ARE (ViK)	B+P / PP	bis 28.5.2015
1.3	Verwaltungsinterne Konferenz (ViK) BVU ARE	BVU ARE	Anfang Juni 2015
1.4	Fachliche Stellungnahme und Besprechungsgrundlage	BVU ARE	3.8.2015
1.5	Bereinigung des Planungsentwurfs	B+P / PP	bis 13.8.2015
1.6	Einreichung des bereinigten Planungsentwurfs an Baden Regio zur Stellungnahme	B+P	14.8.2015
1.7	Behandlung des bereinigten Planungsentwurfs in der Planungskommission; Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats	Planungskommission	2.9.2015
1.8	Beratung des bereinigten Planungsentwurfs im Gemeinderat; Verabschiedung zuhanden der abschliessenden Vorprüfung	Gemeinderat	14.9.2015
1.9	Einreichung der bereinigten Dokumente zur abschliessenden Vorprüfung	Gemeinderat	15.9.2015
1.10	Stellungnahme Baden Regio (Vorstandssitzung)	Baden Regio	16.9.2015
1.11	Abschliessender Vorprüfungsbericht	BVU ARE	14.10.2015
2 Mitwirkung (§ 3 BauG)			
2.1	Start Mitwirkung: Informationsanlass für die Bevölkerung	Gemeinderat	10.12.2015
2.2	Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	Interessierte	11.12.2015 bis 20.1.2016
2.3	Behandlung Mitwirkungseingaben; Mitwirkungsbericht; Anpassung des Planungsentwurfs	B+P / PP	
2.4	Beratung Mitwirkungsbericht und geänderter Planungsentwurf in der Planungskommission; Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats	Planungskommission	23.3.2016
2.5	Verabschiedung Planungsentwurf	Gemeinderat	7. April 2016
3 Einwendungsverfahren (§ 24 BauG)			
3.1	Öffentliche Auflage des Planungsentwurfs	Gemeinderat	2.5. bis 31.5.2016
3.2	Materielle Behandlung der Einwendungen	B+P / PP	08-09/2016
3.3	Einigungsverhandlungen	B+P	09-10/2016
3.4	Anpassung des Planungsentwurfs	B+P / PP	09-10/2016
4 Beschlussfassung / Genehmigung (§ 25 ff. BauG)			
4.1	Entscheidung über Einwendungen	Gemeinderat	10/2016
4.2	Verabschiedung Planungsvorlage an Einwohnerrat	Gemeinderat	10/2016
4.3	Beschlussfassung Planungsvorlage	Einwohnerrat	17.11.2016

Pos.	Tätigkeit	Zuständigkeit	Zeitraumen
4.4	Publikation des Beschlusses; Referendumsmöglichkeit	Kanzlei	
4.5	Publikation Rechtskraft des Beschlusses; Beschwerdemöglichkeit	Kanzlei	
4.6	Bereitstellung und Einreichung der Genehmigungsakten	B+P / PP	
4.7	Genehmigung Planungsvorlage	Regierungsrat	

8.2 Prüfung durch übergeordnete Stellen

8.2.1 Kantonale Vorprüfung

Übergeordnete Voraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt

Der Gemeinderat verabschiedete den Planungsentwurf am 11. Mai 2015 zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau. Am 3. August 2015 nahm die ARE erstmals zum Planungsentwurf Stellung. In der Folge wurde der Entwurf gestützt auf die Hinweise und Empfehlungen der ARE teilweise präzisiert und ergänzt und anschliessend vom Gemeinderat am 15. September 2015 zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung datiert vom 14. Oktober 2015. Die ARE kommt in ihrem Bericht zum Schluss, dass die Vorlage nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung erfülle. Die Beurteilungskriterien wie Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan sowie angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen seien erfüllt und damit auch die Voraussetzungen für die Genehmigung der Planungsvorlage. Die Abteilung Raumentwicklung beurteilt die vorliegende Planung als „innovativ und zukunftsweisend“.

8.2.2 Stellungnahme Baden Regio

Regionale Vorgaben sind erfüllt

Der Planungsverband Baden Regio hat mit Schreiben vom 16. September 2015 Stellung zum Planungsentwurf genommen. Die Planungsvorlage entspricht den regionalen Vorgaben und wird daher von Baden Regio unterstützt.

8.3 Mitwirkung gemäss § 3 BauG

8.3.1 Mitwirkungsaufgabe

Mitwirkungsmöglichkeit vom
11.12.2015 bis 20.1.2016

Der von der Abteilung Raumentwicklung vorgeprüfte Planungsentwurf wurde der interessierten Bevölkerung zum Start des Mitwirkungsverfahrens nach § 3 Baugesetz am 10. Dezember 2015 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Vom 11. Dezember 2015 bis zum 20. Januar 2016 hatte die Bevölkerung Gelegenheit, Stellung zum Planungsentwurf zu nehmen.

Während dieser Frist wurden beim Gemeinderat 21 Mitwirkungseingaben mit 54 Einzelanträgen / Stellungnahmen eingereicht (Mitwirkungsbericht siehe Beilage 4):

- Privatpersonen: 17 Eingaben
- Juristische Personen (Firmen): 3 Eingaben
- Quartierverein: 1 (Langenstein)
- Parteien: –

Mit einer Ausnahme erfolgten sämtliche Eingaben durch Personen/Institutionen innerhalb des Perimeters oder angrenzend an den Perimeter der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Bei den Privatpersonen handelt es sich überwiegend um Grundeigentümer. Vereinzelt stammten Eingaben von gewerblicher Seite und von Mietern.

Die Anträge und Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf Teilaspekte der Planungsentwürfe oder betrafen Partikularinteressen. Grundlegende Kritik an der Planungsvorlage oder gar Ablehnung wurde nur in Einzelfällen geäussert.

8.3.2 Wichtigste Eingaben / Themen

Wichtigste Themen

Mehrere Eingaben erfolgten zu folgenden Themen:

- a) Verdichtungsmöglichkeit für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke;
- b) Gebäudehöhe und Beschattung;
- c) Erschliessung und Bebauung Winkelried Süd;
- d) Erschliessungskonzept 2030 / Erschliessung und Parkierung allgemein;
- e) Sicherung Dreiecksplatz.

a) Verdichtungsmöglichkeit für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke:

Kritik Teilweise wurde bemängelt, dass die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse vor allem die bauliche Verdichtung von parzellenübergreifenden zusammenhängenden Gebieten im Fokus habe. Solche Verdichtungsmöglichkeiten müssten jedoch auch für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke angeboten werden, ansonsten das Risiko bestehe, dass solche Liegenschaften nicht mehr erneuert und deshalb das angestrebte Ziel der Verdichtung und qualitativen Aufwertung der Landstrasse nicht erreicht werden könne.

Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass es sich bei den isolierten Einzelparzellen um Einzelfälle handelt, die es nicht rechtfertigen, den bisherigen Grundsatz aufzugeben, wonach auf eine flächendeckende undifferenzierte Aufzonung verzichtet werden soll und Nutzungserhöhungen nur situationsbezogen und unter Sicherung der Qualität mit geeigneten Mitteln zugestanden werden.

Anders verhält es sich bei den übernutzten Parzellen: Die Grobanalyse hat dort gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse – Märzengasse zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren.

Wohl dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen und Vorschriften widersprechen, gemäss § 68 des kantonalen Baugesetzes unterhalten und zeitgemäss erneuert sowie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen (Besitzstandsgarantie). Solchen Änderungen sind jedoch enge Grenzen gesetzt.

Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, sollen in der Bau- und Nutzungsordnung die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbeurteilung – das Mittel des Gestaltungsplans, mit dem von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.

Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.

Folgen Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde der Planungsentwurf wie folgt angepasst:

- Bezeichnung eines Gebiets im Bauzonenplan, in dem mit Gestaltungsplänen die Siedlungsinnenentwicklung gefördert und unterstützt werden soll. Sofern ein Gestaltungsplan in diesem Gebiet bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllt (siehe dazu § 8^{undecies} Abs. 2 BNO), ist die Ausnützung frei. Diese Qualitätsanforderungen orientieren sich an denjenigen für die höheren Gebäude gemäss § 8^{quinquies} Abs. 2 BNO.
- Entsprechende Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung mit einem neuen Paragrafen (§ 8^{undecies}).

Kommunale Regelung zur Bemessung des Gebäudeabstands

Als weitere Massnahme zur Förderung und Unterstützung der Siedlungsinnenentwicklung wurde folgende Regelung in die BNO aufgenommen (§ 6 Abs. 1; Bauzonenschema):

- Gegenüber Nachbargebäuden, die zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen, muss der Gebäudeabstand nicht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen; das projektierte Neubauvorhaben muss lediglich den zonen gemässen Grenzabstand einhalten (siehe Abbildungen auf den Seiten 33 und 34). Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind aber weiterhin zu gewährleisten.

Würdigung Mit diesen Ergänzungen und Präzisierungen der Planungsvorlage kann die vom Gemeinderat angestrebte qualitativ hochwertige Siedlungsinnenentwicklung zusätzlich gefördert und unterstützt werden.

b) Gebäudehöhe und Beschattung:

Kritik Teilweise wurde die Befürchtung geäussert, dass die in den Gebieten für höhere Gebäude (H1/H2) zulässigen Gebäudehöhen zu einer erheblichen Beschattung der benachbarten Liegenschaften führen würden. Auf die „Hochhaus-Regelungen“ solle deshalb verzichtet werden.

Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat

Entlang der Landstrasse soll zwar gemäss Zielsetzung des Gemeinderats dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln. In den Planungsentwürfen war deshalb vorgesehen, dass in den Gebieten mit höheren Gebäuden nur höher als nach Regelausbauweise oder nach Arealüberbauung gebaut werden darf, wenn solche Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten, in der BNO namentlich aufgeführten Anforderungen genügen. Dazu zählt u.a. auch die Anforderung, dass höhere Gebäude die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

Die kantonale Baugesetzgebung kennt keine Vorschriften zur Bemessung der maximal zulässigen Beschattung von Gebäuden. Damit die Ermittlung des maximal zulässigen Schattens und die Beurteilung des Schattenwurfs in der Zone Landstrasse einheitlich gehandhabt werden und so Rechtssicherheit gewährleistet werden kann, ist es notwendig, dass das Thema Beschattung von Gebäuden auf kommunaler Stufe geregelt wird. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Gemeinderat, die Vollzugsrichtlinie Landstrasse mit den notwendigen Grundlagen zu ergänzen (siehe dazu auch Kapitel 4.8.1).

Folge Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde der Planungsentwurf wie folgt angepasst:

Der Gemeinderat wird das Thema Schattenwurf von Gebäuden in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse behandeln und damit eine Beurteilungsgrundlage für die Behörde als auch eine Projektierungshilfe für Grundeigentümer und Bauherrschaften zur Verfügung stellen können. Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können diesem Planungsbericht entnommen werden (siehe Kapitel 4.8.1).

c) Erschliessung und Bebauung Winkelried Süd:

Kritik 1 Verschiedentlich wurden Bebauungs- und Erschliessungsideen für das Teilgebiet Winkelried Süd aus unterschiedlichen Studien und Plänen kritisiert, so auch aus dem Masterplan Landstrasse.

Beurteilung der Kritik 1 durch Gemeinderat Der Masterplan Landstrasse ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Er dient dem Gemeinderat als Führungs- und Koordinationsinstrument bei der Umsetzung der zur Zielerreichung notwendigen Massnahmen. Wichtigste Massnahme bildet die Anpassung der Nutzungsplanung. Damit können die zentralen Elemente des Masterplans, soweit sie das Planungs- und Baurecht betreffen, eigentümerverbindlich gesichert werden. Die Entwicklung von konkreten Bebauungs- und Erschliessungslösungen für das Teilgebiet Winkelried Süd wird im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. In dieses Verfahren werden auch die betroffenen Grundeigentümer in zweckmässiger Weise miteinbezogen werden, und im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach § 3 des Baugesetzes werden sowohl die Nachbarschaft als auch die übrige Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zu den Bebauungs- und Erschliessungslösungen zu äussern.

Folge Gestützt auf diese Erkenntnis konnte auf eine Änderung des Planungsentwurfs verzichtet werden.

Kritik 2 Verschiedentlich wurde die Befürchtung geäussert, dass die im H2-Gebiet für höhere Häuser (Winkelried Süd) zulässige Gebäudehöhe zu einer erheblichen Beschattung der benachbarten Liegenschaften führen würden. Auf das H2-Gebiet Winkelried Süd solle deshalb verzichtet werden.

Beurteilung der Kritik 2 durch Gemeinderat Das H2-Gebiet im Schild Winkelried Süd basierte auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigten an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte. Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist.

Folge Auf das H2-Gebiet im Schild Winkelried Süd wird verzichtet. Entsprechend wird die Schraffur im Bauzonenplan gestrichen.

d) Erschliessungskonzept 2030:

Kritik In mehreren Eingaben wurde auf das dem Planungsbericht beigelegte Erschliessungskonzept 2030 (Beilage 2 zum Planungsbericht) Bezug genommen und die Befürchtung geäussert, dass bestehende Zufahrten ab der Landstrasse aufgehoben werden müssten und die Erschliessung der fraglichen Grundstücke neu geregelt werden müsste.

Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat Das Erschliessungskonzept 2030 ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmässig erschlossen werden können.

Bestehende Direkterschliessungen ab der Landstrasse können im Rahmen der Besitzstandswahrung erhalten bleiben. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer geprüft.

Folge Gestützt auf diese Erkenntnisse konnte auf die Anpassung des Planungsentwurfs verzichtet werden.

e) Sicherung Dreiecksplatz:

Kritik In verschiedenen Eingaben wurde der Dreiecksplatz – nördlich der Landstrasse, zwischen Staffelstrasse und Migros gelegen – thematisiert: so wurde u. a. gerügt, dass der Dreiecksplatz rechtlich nicht gesichert sei und dass dieser zum Beispiel mit Baulinien gesichert werden müsste.

Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat Die Gemeinde Wettingen hat zur Klärung der Grösse des Dreiecksplatzes eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass der Dreiecksplatz in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und den Nutzungsabsichten für die an den Platz angrenzenden Grundstücke unterschiedliche Ausmasse annehmen kann. Es ist deshalb nicht zweckmässig, im heutigen Zeitpunkt eine Baulinie festzulegen, ohne dass die baulichen und nutzungsmässigen Absichten der vom Dreiecksplatz betroffenen Grundeigentümer bekannt sind. Die Grösse des Platzes wird erst bei konkreten Bauabsichten und in Koordination mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern austariert und im Rahmen einer Gestaltungsplanung unter Einbezug des angrenzenden H2-Gebiets (Migros) oder anlässlich einer Teilrevision der Erschliessungsplanung Landstrasse gesichert werden.

Folge Gestützt auf diese Erkenntnisse konnte auf die Anpassung des Planungsentwurfs verzichtet werden. Der Dreiecksplatz wird im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplanung oder Teilrevision Erschliessungsplanung) behandelt.

8.3.3 Weiteres Vorgehen

Gestützt auf die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens wurden die Planungsentwürfe entsprechend angepasst (siehe dazu auch Beilage 4: Mitwirkungsbericht). Die Änderungen wurden mit dem zuständigen Kreisplaner der Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt besprochen. Der Kreisplaner brachte zu den vorgenommenen Änderungen keine Vorbehalte an, weshalb der Gemeinderat den bereinigten Planungsentwurf am 7. April 2016 zuhanden des Einwendungsverfahrens gemäss § 24 des kantonalen Baugesetzes (öffentliche Auflage) verabschiedete.

8.4 Einwendungsverfahren

8.4.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage Der Gemeinderat Wettingen legte die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse vom 2. bis zum 31. Mai 2016 im Rahmen des Einwendungsverfahrens gemäss § 24 des kantonalen Baugesetzes öffentlich auf. Während der Auflagefrist wurden sieben Einwendungen eingereicht. Auf eine weitere Einwendung konnte der Gemeinderat nicht eintreten, da sie nach Ablauf der Auflagefrist erhoben und damit verspätet eingereicht wurde. Ein Gesuch um Wiederherstellung der Frist wurde nicht gestellt.

Teilweise Gutheissung einzelner Anträge Nach sorgfältiger planerischer und juristischer Prüfung der Einwendungen hiess der Gemeinderat einzelne Anträge der Einwendenden gut. In der Folge wurde der Planungsentwurf der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse entsprechend angepasst.

8.4.2 Begründung der Änderungen

Die vorgenommenen Änderungen lassen sich wie folgt begründen:

a) Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen **(§ 8^{bis} Abs. 3)**

Einwendung In zwei Einwendungen wurde bemängelt, dass mittelgrosse Verkaufsnutzungen (mehr als 500 m² bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche) nur im Teilgebiet «Zentrum» und im Gebiet für höhere Gebäude, H1 zugelassen würden.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung Anlässlich der Beratung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse stellte die Planungskommission fest, dass die neueren, an der Landstrasse errichteten oder geplanten Betriebe für das Autogewerbe deutlich mehr als 500 m² Ausstellungsfläche aufweisen würden. Ausstellungsflächen zählen per

Definition zu den Verkaufsflächen. Die Planungskommission beantragte deshalb dem Gemeinderat, dass Ausstellungsflächen von Autogaragen in ihrem Mass nicht begrenzt werden sollen bzw. über das für Verkaufsnutzungen zulässige Mass hinaus bewilligt werden können. Der Gemeinderat folgte damals diesem Antrag der Planungskommission.

Die im Rahmen des Einwendungsverfahrens öffentlich aufgelegte Fassung von § 8^{bis} Abs. 4 BNO-E entspricht allerdings nicht den Intentionen der Planungskommission und des Gemeinderats, wie bei näherer Prüfung und anhand der Einwendungen festgestellt werden musste. Der letzte Satz von Abs. 4 bezieht sich auf sämtliche Ausstellungsflächen, also nicht nur auf diejenigen für das Autogewerbe. Solche Bewilligungen müssen jedoch – wie bisher beabsichtigt – auf Betriebe des Autogewerbes beschränkt bleiben.

Bemängelt wurde in den Einwendungen auch die Rechtsunsicherheit, was insbesondere an der „Kann“-Formulierung des letzten Satzes von § 8^{bis} Abs. 4 BNO-E gelegen haben dürfte. Der Gemeinderat beabsichtigte damit, einen gewissen Ermessensspielraum zu eröffnen, um qualitativ einwandfreie Lösungen für derart grosse Ausstellungsflächen garantieren zu können. Dieses Anliegen lässt sich nun aber auch im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans wahrnehmen und gleichzeitig kann dem Gesuchsteller ein Anspruch auf die fraglichen Ausstellungsflächen eingeräumt werden, wenn er die mit diesen Instrumenten einhergehenden qualitativen Anforderungen erfüllt. Folglich wurde § 8^{bis} Abs. 4 BNO-E angepasst und klarer gefasst (neu: Abs. 3).

Eine generelle Zulassung von mittelgrossen Verkaufsnutzungen ausserhalb des Teilgebiets «Zentrum» und des Gebiets für höhere Gebäude, H1 widerspricht den Planungsabsichten des Gemeinderats, diese Nutzungen im eigentlichen Zentrumsbereich zu konzentrieren. In diesem Zentrumsbereich werden denn auch spezifische Anordnungen getroffen (Arkaden; Raumhöhen Erdgeschoss), um die Attraktivität namentlich für den Langsamverkehr und die Zentrumsbildung zu fördern. Es wäre nicht zu rechtfertigen, ausserhalb dieser Bereiche weitere mittelgrosse Verkaufsnutzungen zuzulassen, weil damit insgesamt die Erhaltung und Revitalisierung des Zentrums gefährdet oder nicht erreicht werden könnte.

Entsprechend hat der Gemeinderat Anträge auf Zulassung mittelgrosser Verkaufsnutzungen auch ausserhalb des Teilgebiets «Zentrum» und der Gebiete für höhere Gebäude, H1 abgelehnt, während die Regelung der Ausstellungsflächen für das Autogewerbe rechtssicherer geregelt wurde und so das Anliegen teilweise berücksichtigt wurde.

b) Regelung Nutzungsanteile im Teilgebiet D (§ 8^{novies})

Einwendung	In zwei Einwendungen wurde der vorgegebene minimale Anteil an Arbeitsnutzung von 85% bemängelt. Es wurde ein grösserer Handlungsspielraum gefordert.
Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung	In Wettingen besteht seit Jahren eine Nachfrage nach zahlbaren Gewerbe- und Dienstleistungsflächen an geeigneten Lagen. Der Gemeinderat strebt daher mittelfristig an, im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung die Voraussetzungen für die Gewerbeförderung zu verbessern. Hierzu steht im Gebiet «Gruebe» / «Obere Geisswies» eine Neueinzonung für eine reine Arbeitsplatzzone aus den richtplanerischen Reserven im Vordergrund.

Als kurzfristige Gewerbeförderungsmassnahme wurde im Rahmen der Masterplanung Landstrasse die Idee entwickelt, das nördlich der Landstrasse gelegene, bereits heute gewerblich geprägte Gebiet zwischen dem Kreuzkapellenweg und der Zentralgarage als Arbeitsplatzgebiet mit einem minimalen Anteil an Arbeitsnutzung von 75% auszuscheiden.

Am 10. März 2015 wurde im Einwohnerrat ein Postulat eingereicht, das mehr Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in der Gemeinde Wettingen verlangt. Der Einwohnerrat überwies das Postulat am 17. März 2016 an den Gemeinderat. Es war deshalb naheliegend, dass der Gemeinderat die Forderung des Postulats im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse geprüft und in der vorliegenden Teiländerung berücksichtigt hat. Gestützt auf die politische Forderung wurde der minimale Anteil an Arbeitsnutzung von 75% gemäss Masterplan Landstrasse auf 85% erhöht, womit kurzfristig günstige Voraussetzungen für die Gewerbeförderung geschaffen werden sollten.

Wie das Einwendungsverfahren zeigte, steht die Vorgabe eines minimalen Arbeitsplatzanteils von 85% den künftigen Entwicklungsabsichten mehrerer Grundeigentümer im Teilgebiet D entgegen. Eine Realisierung des im Teilgebiet D vorgesehenen Arbeitsschwerpunkts scheint daher in naher Zukunft als sehr unsicher. Es steht zu befürchten, dass die angestrebte Nutzung nicht umgesetzt wird.

Um die Realisierungschancen von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dennoch erhöhen zu können, soll als Anreiz der Wohnanteil angemessen auf 40 % erhöht werden. Den gemeinderätlichen Absichten entsprechend eignet sich das Teilgebiet D als Mischgebiet im Sinne eines Übergangsbereichs zwischen dem Teilgebiet C als überwiegendem Wohngebiet und dem angestrebten Gewerbegebiet im Osten. Mit einem

Mischgebiet kann in baulicher und nutzungsmässiger Hinsicht zudem besser auf die angestrebte Wohnnutzung am Fusse des Sulperghangs reagiert werden als mit einer rein gewerblichen Nutzung. Mit einer nutzungsmässig durchmischten Überbauung spezifisch auf der Liegenschaft 925 kann zudem bezüglich Gestaltung und Anordnung der Bauten und Freiräume besser auf die Kreuzkapelle als kantonales Schutzobjekt reagiert werden als mit einem grossmassstäblichen Gewerbehaus.

Dem Auftrag des Einwohnerrats zur Schaffung ausreichender Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ist allerdings Rechnung zu tragen, indem der flächenmässige Schwerpunkt der Nutzung beim Gewerbe und nicht beim Wohnen liegt und bei jedem Bauvorhaben ein zwingend einzuhaltender minimaler Gewerbeanteil von 60% zu realisieren ist. Andernfalls muss damit gerechnet werden, dass die ökonomisch stärkere Wohnnutzung die Gewerbenutzung verdrängt und so der Übergang hin zu der angestrebten Gewerbenutzung im Osten vereitelt wird. Es ist deshalb auch wichtig, dass der minimale Anteil an Arbeitsnutzung von 60% sichergestellt und nicht über den „Umweg“ des Gestaltungsplanverfahrens herabgesetzt werden kann.

§ 8^{novies} BNO wurde deshalb im Sinne dieser Erwägungen angepasst.

c) Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts (§ 7 Abs. 4 und § 8^{decies} Abs. 2 BNO)

Einwendung In einer Einwendung wurde geltend gemacht, dass die Erstellung und Durchsetzung von Mobilitätskonzepten aufwändig und daher unverhältnismässig sei. Obwohl der Gemeinderat die Forderung der Einwenderin, an ihrem Standort auch Nutzungen mit hohem Personenverkehr zuzulassen, ablehnte, trat er auf das Anliegen der Einwenderin ein.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung Die Forderung, dass bei Nutzungen mit hohem Personenverkehr ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist, ist zulässig, wenn nicht gar umweltrechtlich im Sinne von Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) geboten. Immerhin scheint bei Nutzungen, deren Verkaufsflächen primär in Ausstellungsflächen bestehen, eine Ausnahmebestimmung oder grundsätzlich ein anderer Schwellenwert für die Pflicht, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, angebracht. § 7 Abs. 4 BNO wurde deshalb im Sinne der Erwägungen ergänzt.

Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr oder Erweiterungen bestehender Standorte mit Nutzungen von gleichem Ausmass sind gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 3.1, Beschluss 1.1) primär in Kern- und Zentrumsgebieten

der urbanen Entwicklungsräume zugelassen. Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung. Das Teilgebiet D der Zone Landstrasse (Obere Geisswies) gehört offensichtlich nicht zu den Kern- und Zentrumsgebieten der Gemeinde Wettingen, sondern liegt peripher.

Es widerspricht auch grundsätzlichen raumplanerischen Überlegungen des Gemeinderats, ausserhalb des eigentlichen Zentrums (Abschnitt zwischen Staffelstrasse und Alberich Zwysig-Strasse) grosse Verkaufsnutzungen zuzulassen, da das der geplanten Stärkung des eigentlichen Zentrums zuwider laufen würde. Somit sprechen auch überwiegende öffentliche Interessen gegen die Ausscheidung eines solchen Standorts im Teilgebiet D (Obere Geisswies).

Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass im Rahmen des Gestaltungsplans «Obere Geisswies», der für dieses Gebiet vorgeschrieben ist (§ 8^{decies} Abs. 1), zwingend ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist. In Abs. 2 von § 8^{decies} wurde deshalb die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts gestrichen.

d) Wohnen im Erdgeschoss an der Landstrasse **(§ 8^{ter} Abs. 2)**

Einwendung In einer Einwendung wurde die Aufhebung des in § 8^{ter} Abs. 2 BNO-E vorgesehenen Verbots der Wohnnutzung im Erdgeschoss in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen gefordert, zumindest für die Liegenschaft der Einwenderin im Teilgebiet A. Mit dem fraglichen Verbot werde die flexible Nutzung der Liegenschaft unverhältnismässig erschwert. Das Verbot sei zudem rechtsungleich, weil nicht alle im Teilgebiet A liegenden Parzellen von dieser Einschränkung betroffen seien.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung In früheren Entwürfen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse war auch für diesen Abschnitt in Erdgeschossen entlang der Landstrasse eine publikumsorientierte Nutzung (Verkauf, Gastgewerbe) vorgeschrieben. Die vertiefte Diskussion zeigte aber, dass dieser Standort aufgrund der geringeren Passantenströme und Publikumsfrequenzen wohl weniger dafür geeignet ist, publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte und dergleichen auf der gesamten Länge des bezeichneten Abschnitts anzusiedeln. Stattdessen wurde die damalige Regelung zur Nutzweise der Erdgeschosse auf den Ausschluss der Wohnnutzung begrenzt. Somit sind auch Dienstleistungs- und Gewerberäume im Erdgeschoss ohne Kunden- und Besucherverkehr zulässig, was die Nutzungsflexibilität solcher Flächen massgeblich erhöht hat.

Wohnen im Erdgeschoss entlang der Landstrasse soll an diesen Lagen hingegen weiterhin ausgeschlossen bleiben, damit der vorherrschende Charakter dieses Strassenzugs erhalten werden kann.

Es besteht zudem auch ein erhebliches Interesse daran, Möglichkeiten und Raum für gewerbliche, weniger lärmempfindliche Nutzungen zu bewahren, die ansonsten angesichts des Marktdrucks Wohnungen weichen müssten, selbst an Orten, wo bloss eine sehr beschränkte Eignung für Wohnnutzungen besteht.

Soweit die Einwenderin geltend macht, der Geltungsbereich des Wohnnutzungsverbots sei unklar, kam der Gemeinderat zum Schluss, dass dieser Einwand nicht völlig zu Unrecht aufgeworfen wurde; die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs im Einzelfall durch den Gemeinderat führt zu einer gewissen Rechtsunsicherheit.

Der generelle Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss an den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen ist zudem nicht in allen Fällen nötig, um den angestrebten Zweck der Belebung des Strassenraums zu erreichen. Es würde genügen, wenn Wohnnutzung in Räumen ausgeschlossen würde, die an die Landstrasse grenzen. So bestünde bei Grundstücken mit genügender Bautiefe die Möglichkeit, Wohnnutzung zumindest im rückwärtigen, von der Landstrasse abgewandten Bereich vorzusehen.

In diesem Sinne und auch im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips erachtete der Gemeinderat es als planerisch richtig, die fragliche Bestimmung in § 8^{ter} Abs. 2 BNO anzupassen.

e) Planungsgrundsatz zur Gestaltung des Freiraums **(§ 3^{bis} Abs. 4)**

Einwendung In einer Einwendung wurde die Bestimmung in § 3^{bis} Abs. 3 BNO-E (neu: Abs. 4) als unverständlich und ungenügend bestimmt gerügt, selbst unter Berücksichtigung der geplanten Konkretisierung in einer Vollzugsrichtlinie.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung Die im Rahmen der Masterplanung Landstrasse erfolgten Äusserungen der Bevölkerung zur Aufenthaltsqualität in der Landstrasse haben deutlich gemacht, dass die Bevölkerung der Gestaltung des Strassenraums insbesondere zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Landstrasse einen hohen Stellenwert beimisst. Die Gestaltung der Vorzonen privater Grundstücke entlang der Landstrasse darf deshalb nicht allein mit Blick auf das eigene Grundstück erfolgen, sondern muss parzellenübergreifend konzipiert bzw. auf den gesamten Strassenraum und somit von Fassade zu Fassade abgestimmt sein.

Hingegen besteht ein gewisses Verständnis für die Kritik der Einwenderin an der konkreten Formulierung des BNO-Paragrafen. An sich geht es bei dieser Bestimmung um die Freiraumgestaltung unter besonderer Berücksichtigung einer Aufwertung der Strassenräume (vgl. § 15 Abs. 3 BauG). Der Gemeinderat passte deshalb den Wortlaut im Sinne der Erwägungen an (siehe § 3^{bis} Abs. 4).

8.5 Weitere Anpassungen

Kleinere Anpassungen gestützt auf das Ergebnis des Einwendungsverfahrens

Der öffentlich aufgelegte Planungsentwurf wurde gestützt auf das Ergebnis des Einwendungsverfahrens im Weiteren wie folgt angepasst:

- Integration von § 8^{bis} Abs. 3 BNO-E als Abs. 3 in § 3^{bis}, da es sich bei der Zielsetzung, Erdgeschosse entlang der Landstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen zu beleben, weniger um eine allgemeinverbindliche Forderung handelt als vielmehr um einen Planungsgrundsatz, denn an verschiedenen Lagen an der Landstrasse sind auch Nutzungen ohne Publikumsverkehr zulässig.
- § 8^{novies}: Auf die Berechnung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen im Teilgebiet D auf der Grundlage einer Ausnützungsziffer von 0.75 wird verzichtet, da die Beschränkung des Wohnanteils bei maximal 40 % als Mittel zum Schutz der Arbeitsnutzung genügt und zwei Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Wohnanteilsfläche zu unterschiedlichen Resultaten führen würden.
- § 8^{decies} Abs. 2: Streichung der Vorgabe der zwingenden rückwärtigen Erschliessung unter den Anforderungen im Gestaltungsplanperimeter "Obere Geisswies". Mit der Gestaltungsplanpflicht ist die kantonale Praxis einer rückwärtigen Erschliessung entlang von Kantonsstrassen bereits hinreichend gesichert. Die Streichung stellt sicher, dass die zwingende Anforderung einer rückwärtigen Erschliessung nicht allenfalls weitere, ebenfalls denkbare oder gar sinnvollere Erschliessungsvarianten, die sich im Verlaufe des Gestaltungsplanverfahrens ergeben könnten, negativ präjudiziert.
- Ergänzung von Abs. 2 in § 45^{ter}, wonach die Bauherrschaft nebst der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts auch dessen Umsetzung sicherzustellen hat, wozu auch das Monitoring und das Controlling zählen sowie die erforderlichen Massnahmen, falls die Ziele nicht erreicht werden. Diese Anforderungen waren bisher nur in der Hinweisspalte aufgeführt.
- Verzicht auf die Einhaltung einer Grünflächenziffer von mindestens 0.15 im Teilgebiet D. Dieses Mass entspricht demjenigen in der Arbeitszone und ist für eine durchmischte Be-

bauung mit bis zu maximal 40 % Wohnen nicht mehr sachgerecht. Die gewünschte Begrünung kann mit dem erforderlichen Gestaltungsplan nach § 8^{decies}, der eine qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung zu gewährleisten hat, ohnehin besser gesichert werden. Zudem müssen bei einer Wohnnutzung gemäss § 44 auch Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt werden, was die Begrünung von Grundstücken ebenfalls unterstützt.

- Redaktionelle Anpassungen, Präzisierungen und Aktualisierungen.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
aGF	anrechenbare Geschossfläche gemäss § 32 Abs. 2 BauV
ARE	Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau
AZ	Ausnützungsziffer
B	Beschäftigte
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2011)
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen vom 7. Dezember 2000 / 21. Mai 2002 mit diversen Änderungen inklusive die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse 2016
BNO-E	Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung; Entwurf für die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) vom 2. bis 31. Mai 2016
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
BZ	Baummassenziffer
B+P	Bau und Planung, Wettingen
E	Einwohnende
EG	Erdgeschoss
EKZ	Einkaufszentrum
ES	Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Februar 2015)
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
FM	Fachmarkt
GH	Gebäudehöhe
GZ	Grünflächenziffer
H	Höhe
ha	Hektare
H1	Gebiet mit einzelnen höheren Gebäuden bis zu maximal 9 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 Metern

H2	Gebiet mit einzelnen höheren Gebäuden bis zu maximal 7 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 25.60 Metern
GP	Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr
L	Länge (Gebäuelänge)
LV	Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr)
m	Meter
max.	maximal
MIPA	Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NLF	Nettoladenfläche
OBK	Ortsbildkommission
ÖV	Öffentlicher Verkehr
REK	Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2016)
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016)
SNP	Sondernutzungsplan(ung)
UG	Untergeschoss
ViK	Verwaltungsinterne Konferenz
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WG	Wohngewerbezone
WSP	Wohnschwerpunkt
Z	Zentrumszone
z. B.	zum Beispiel
ZB	Zone Bahnhofareal
ZL	Zone Landstrasse
§	Paragraf

BEILAGEN

- Beilage 1:
Zukunft Wettingen, Masterplan Landstrasse - Zusammenfassung, August 2014
- Beilage 2:
Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse: Teil 1: Leistungsberechnungen Knoten; Teil 2: Erschliessungskonzept 2030, technischer Bericht, 28. April 2015
- Beilage 3:
Herleitung der maximalen Gebäudehöhen, 7. Mai 2015
- Beilage 4:
Mitwirkungsbericht, 7. April 2016