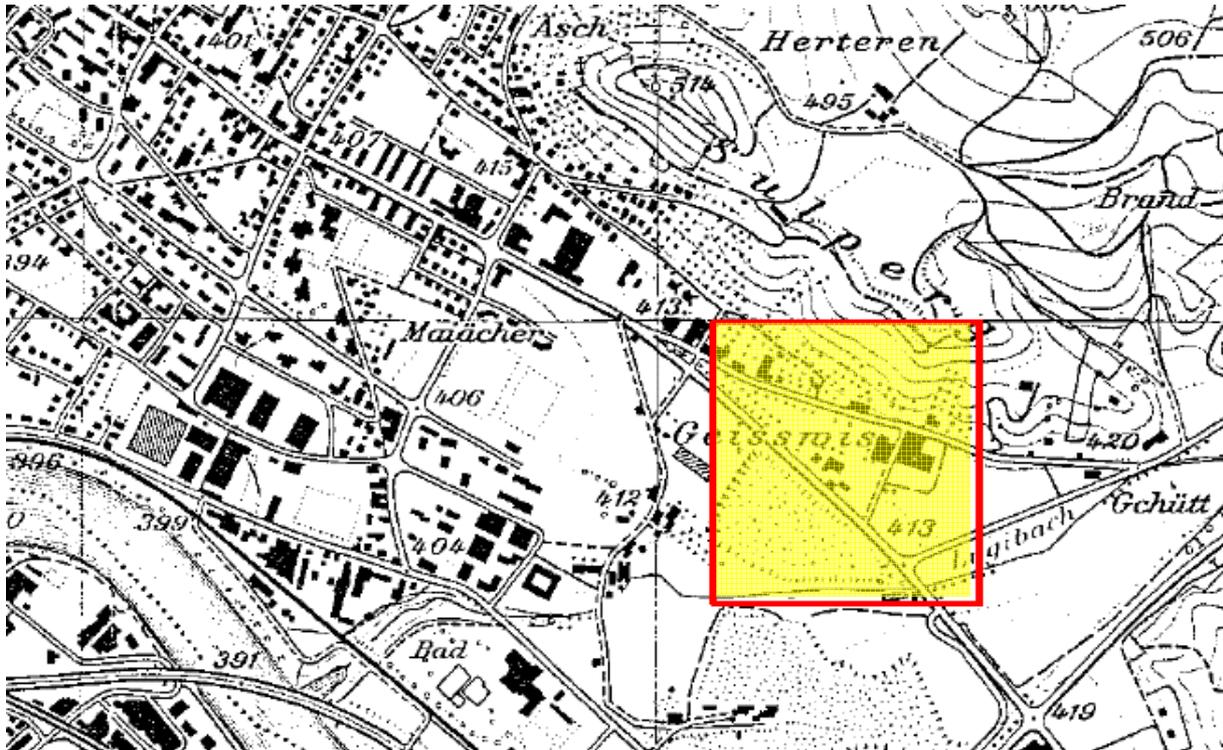


## Teilrevision Nutzungsplanungen «Obere Geisswies»

---



### Das Wichtigste im Überblick

Im Urteil vom 27. August 2003 hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass die beiden Parzellen Nr. 891 und 3364 im Gebiet «Obere Geisswies» zum weitgehend überbauten Gebiet gehören und demzufolge der Bauzone zuzuweisen seien. Nach Erarbeitung der erforderlichen Planungsgrundlagen durch den Ortsplaner, in Zusammenarbeit mit der Planungskommission sowie der Bau- und Planungsabteilung liegt nun ein beschlussfähiger Vorschlag vor, unter welchen Bedingungen dieses Gebiet in eine Bauzone überführt werden soll. Es ist vorgesehen, die erforderliche städtebauliche Qualität mit Hilfe einer Gestaltungsplanpflicht sicherzustellen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Teilrevision der die Nutzungsplanungen 'Siedlung' und 'Kulturland' im Gebiet «Obere Geisswies» unterbreitet Ihnen der Gemeinderat Bericht und Antrag.

## 1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat von Wettingen hat am 7. Dezember 2000 die Nutzungsplanungen "Siedlung" und "Kulturland" beschlossen. Gegen diesen Beschluss des Einwohnerrates erhob ein Grundeigentümer im Gebiet "Obere Geisswies", dessen Grundstück der "Spezialzone Geisswies" ("weitere Zone" gem. RPG, Art. 18/Nichtbauzone) zugeteilt wurde, am 19. Februar 2001 Beschwerde beim Regierungsrat. Er stellte u.a. folgendes Begehren (Auszug):

"Die südlich der Otelfingerstrasse gelegenen, an diese angrenzenden Parzellen zwischen den Strassenknoten "Obere Geisswies" und der Bauzone "Zentralgarage", insbesondere die Parzelle 881 des Einsprechers, seien ..... aus dem Nutzungsplan "Kulturland" zu entlassen und in die Bauzone WG3 aufzunehmen".

Am 3. April 2002 wies der Regierungsrat die Beschwerde vollumfänglich ab.

Am 21. Mai 2002 genehmigte der Grosse Rat den Bauzonenplan, den Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung und bestätigte damit den Entscheid des Regierungsrates.

Mit Eingabe vom 16. August 2002 erhob die Rechtsnachfolgerin, des in der Zwischenzeit verstorbenen Beschwerdeführers sowohl gegen den Entscheid des Regierungsrates als auch gegen den grossrätlichen Genehmigungsbeschluss Verwaltungsbeschwerde.

In seinem Urteil vom 27. August 2003 hat das Verwaltungsgericht zusammenfassend festgehalten, dass die Parzellen Nrn. 891 und 3364 zum weitgehend überbauten Gebiet gehörten und keine gewichtigen privaten oder öffentlichen Interessen gegen deren Zuweisung zu einer Bauzone, namentlich zu einer Arbeitszone, sprechen würden. Das Verwaltungsgericht wies das Planungsverfahren deshalb zur neuen Beschlussfassung an die Einwohnergemeinde Wettingen zurück.

In der Folge hat der Gemeinderat den Auftrag zur Anpassung der Planung erteilt. Die daraufhin erarbeiteten Entwürfe wurden im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens vom 16. Dezember 2005 bis zum 31. Januar 2006 der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht. Parallel dazu wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens ist in einem Bericht zusammengefasst. Die öffentliche Auflage der Teilrevision Nutzungsplanungen «Siedlung» und «Kulturland», Teilgebiet «Obere Geisswies» wurde vom 12. September bis zum 11. Oktober 2006 durchgeführt. Dagegen wurden insgesamt 2 Einsprachen eingereicht.

## 2. Auftrag

Mit diesem Urteil wurde die Gemeinde verpflichtet, die fragliche Parzellen einer geeigneten Bauzone zuzuweisen, wobei die genaue Zonenabgrenzung wie auch die Festlegung der Zonierung der Gemeinde überlassen wird.

## 3. Bestimmung einer geeigneten Zone

Zur Diskussion standen folgende Zonierungen:

### a) Wohn-/Gewerbezone

Die der Bauzone zuzuweisenden Grundstücke grenzen westlich wie auch östlich an eine WG3-Zone, was zum naheliegenden Schluss führt, auch die fraglichen Parzellen dieser Zone zuzuweisen.

## b) Arbeitszone

Sollte ein Teil des Sulperghanges tatsächlich einer Wohnbauzone zugewiesen werden, wäre der Ausblick künftiger Bewohner auf Gewerbebauten nicht sehr attraktiv, was einer Vermarktung der Hangparzellen hinderlich wäre.

Aus dieser Diskussion heraus hat der Gemeinderat in Aussicht genommen, die Parzelle Nr. 891 und Teile der Parzellen Nrn. 3364 und 3404 einer 3-geschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 zuzuweisen. Um eine geordnete und rationelle Erschliessung sicherzustellen und zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten, soll das Gebiet einer Sondernutzungsplanpflicht unterstellt werden. Vor Erstellung der ersten Bauten ist deshalb zuerst ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Um sicherzustellen, dass die vorhandene Lärmsituation (Verkehr Landstrasse) einer Wohnüberbauung nicht hinderlich ist, hat der Gemeinderat zudem ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

## 4. Öffentliche Auflage / Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen von betroffenen Grundeigentümern eingegangen. Es wird ein Verzicht auf die Gestaltungsplanverpflichtung sowie die Zulassung von verkehrsintensiven Nutzungen verlangt. Ausserdem soll die vorgesehene Grünzone einer Bauzone zugewiesen werden.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen teilweise gutgeheissen, indem auch Teil-Sondernutzungspläne möglich sind. Auch wird auf die Ausscheidung einer Grünzone verzichtet, dies im Sinne des Verwaltungsgerichtsentscheides, welcher eine Zuweisung in die Bauzone verlangt.

## 5. Ergänzung / Änderung der BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Wettingen ist wie folgt anzupassen:

### § 14 bis (neu)

<sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Obere Geisswies" unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Mit der Sondernutzungsplanung sollen die Ziele der künftigen Bebauung und Erschliessung festgelegt und diejenigen Massnahmen getroffen werden, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.

<sup>3</sup> Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet sind mit der Sondernutzungsplanung folgende Ziele zu verfolgen:

- Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Sicherstellung einer qualitativ guten Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den in der Sondernutzungsplanung zu definierenden Baufeldern.

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Siedlungs- und Freiraumgestaltung sind Bauvorhaben in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet von der Ortsbildkommission unter Berücksichtigung der Ziele gemäss Absatz 2 begutachten zu lassen.

<sup>5</sup> Innerhalb des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes sind verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

## **BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES**

1. Der Teilrevision Nutzungsplanungen «Siedlung» und «Kulturland», Teilgebiet «Obere Geisswies» / Wettingen Ost, wird zugestimmt.
2. Die Bau- und Nutzungsordnung wird wie folgt geändert:

### § 14 bis (neu)

- <sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Obere Geisswies" unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht.
- <sup>2</sup> Mit der Sondernutzungsplanung sollen die Ziele der künftigen Bebauung und Erschliessung festgelegt und diejenigen Massnahmen getroffen werden, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.
- <sup>3</sup> Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet sind mit der Sondernutzungsplanung folgende Ziele zu verfolgen:
  - Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung
  - Vermeidung von Nutzungskonflikten
  - Sicherstellung einer qualitativ guten Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den in der Sondernutzungsplanung zu definierenden Baufeldern.
- <sup>4</sup> Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Siedlungs- und Freiraumgestaltung sind Bauvorhaben in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet von der Ortsbildungskommission unter Berücksichtigung der Ziele gemäss Absatz 2 begutachten zu lassen.
- <sup>5</sup> Innerhalb des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes sind verkehrssensitive Nutzungen ausgeschlossen.

Wettingen, 25. Januar 2007

### **Gemeinderat Wettingen**

Heiner Studer  
Vizeammann

Urs Blickenstorfer  
Gemeindeschreiber