

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

9. April 2018

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.82 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Wettingen  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Bahnhofareal und Ausgleich von Planungsvorteilen"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 30. Oktober 2016 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan, Teiländerung "Bahnhofareal" vom 15. März 2018
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Bahnhofareal / Ausgleich von Planungsvorteilen" vom 15. März 2018

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 15. März 2018
- Risikobericht (Störfall) vom 29. Juni 2015
- Entwurf öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 15. März 2018

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Das Bahnhofareal in Wettingen hat aufgrund seiner zentralen Lage ein grosses Potenzial, zu einem attraktiven Ortsteil von Wettingen entwickelt zu werden. Gleichzeitig soll das Areal auch für die diversen Nutzer und Besucher/Kunden aufgewertet werden. Die Entwicklung des Bahnhofareals ist von übergeordneter Bedeutung.

Die Entwicklungsplanung stützt sich unter anderem auf das im 2015 vom Gemeinderat überarbeitete Leitbild 2001 sowie die Planungsstrategie des Gemeinderats ("Planungen und Projekte der Gemeinde Wettingen", 2011; aktualisiert 2018). Das Bahnhofareal soll von einem gewerblich genutzten Gebiet in ein attraktives Bahnhofquartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten umgebaut und umgenutzt werden. Der Gemeinderat bezeichnet dies nebst der Landstrasse als weiteren Entwicklungsschwerpunkt.

Die Gemeinde hat gemeinsam mit den Grundeigentümern einen mehrstufigen Planungsprozess (Testplanung, Richtkonzept für Städtebau, Freiraum und Verkehr) an die Hand genommen. Aufgrund

der Bedeutung des Bahnhofareals hat sich die Gemeinde entschieden, das Vorhaben als Teiländerung vor der allgemeinen Revision der Nutzungsplanung vorzuziehen, um die nötigen Rechtsgrundlagen zu schaffen. Dies ist nachvollziehbar. Die im Planungsbericht Kapitel 1.2 formulierten Ziele entsprechen vollumfänglich den kantonalen Zielsetzungen für die wichtigen Bahnhofsareale in den urbanen Gebieten (vgl. Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3).

Zudem möchte die Gemeinde gestützt auf die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und den Festlegungen im kantonalen BauG den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die geplante Teiländerung des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung "Bahnhofareal / Ausgleich von Planungsvorteilen" ist gesamthaft überzeugend und sichert die für diesen wichtigen Standort zentrale Zielsetzung in angemessener Art und Weise. Die Teiländerung ermöglicht grundsätzlich die angestrebte urbane Entwicklung in unmittelbarer Bahnhofsnähe mit hoher baulicher Dichte und entsprechender Siedlungsqualität. Es werden überdies auch die wesentlichen Bearbeitungsschwerpunkte für das zwingend notwendige Gestaltungsplanverfahren festgelegt.

Mit der Ergänzung von § 38<sup>bis</sup> BNO wird die rechtliche Grundlage für die kommunale Regelung des Ausgleichs von Planungsvorteilen gestützt auf § 28a ff BauG geschaffen. Dies ist sachgerecht.

### **2.1 Vollständigkeit**

Der Planungsbericht ist vorbildlich abgefasst, sehr umfassend und enthält alle wesentlichen Punkte. Er ermöglicht eine umfassende Beurteilung der Situation und der notwendigen Interessenabwägungen hinsichtlich der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden (unter anderem keine politische Bedeutung, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse, untergeordnete und punktuelle Anpassungen).

**Fazit:** Im vorliegenden Fall wird aus fachlicher Sicht das Zusammenlegen von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren als nicht angezeigt beurteilt. Der Entscheid über die Ausgestaltung des Verfahrens obliegt jedoch dem Gemeinderat.

---

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Das neue Raumplanungsgesetz und der darauf basierende, aktualisierte kantonale Richtplan (Kapitel S 1.2) zeigen die Bedeutung der inneren Siedlungsentwicklung und der haushälterischen Nutzung der bereits eingezonten Baugebiete deutlich auf. Die vorliegende Teiländerung leistet einen substantiellen Beitrag an diese Zielsetzungen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.3 steigert der Kanton Aargau die Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsattraktivität und fördert die regionalen Entwicklungsschwerpunkte an besonders geeigneten Lagen. Bahnhofsgebiete stellen Verkehrsknotenpunkte dar und haben als stark frequentierte öffentliche

Räume eine grosse Ausstrahlung. Diese Gebiete sind oft unternutzt und weisen ein grosses Entwicklungspotenzial auf. Eine aktive Bahnhofsentwicklung entspricht damit in hohem Masse den kantonalen Interessen gemäss Richtplankapitel S 1.3. Auch gemäss Richtplankapitel S 1.4 sind die Gemeinden angehalten, Arealentwicklungen an zentralen Lagen aktiv anzugehen. Arealentwicklungen haben hohen Qualitätsanforderungen bezüglich städtebaulicher Eingliederung, Architektur sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung zu genügen.

Der kantonale Richtplan sieht für noch unüberbaute Areale (aufgrund der geplanten Umzonung von der gewerblichen Nutzung in eine Mischzone ist im vorliegenden Fall von einem noch unüberbauten Gebiet auszugehen) im Raumtyp Kernstadt eine Minstdichte von 90 Einwohner pro Hektare (E/ha) vor. Gemäss Richtkonzept resultieren im vorliegenden Fall rund 180–220 E/ha. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung übersteigt damit die diesbezügliche kantonale Mindestzielsetzung in hohem Masse, dies bei gleichzeitiger Förderung der Siedlungsqualität.

Die Sachthemen aus Sicht des kantonalen Richtplans sind im Planungsbericht (Kapitel 2.1.1) sorgfältig aufgearbeitet.

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (§ 13 Abs. 1 BauG). Das regionale Entwicklungskonzept (REK) von 2013 enthält für das Bahnhofsgelände Wettingen klare Anforderungen. Die Grundzielsetzungen aus dem REK werden mit der vorliegenden Planung in optimaler Weise umgesetzt. Eine formelle Stellungnahme von Baden Regio erübrigt sich damit.

### **3.3 Nutzungen**

Das Bahnhofareal bildet neben der Landstrasse einen wichtigen Entwicklungsschwerpunkt für die Gemeinde Wettingen. Der Beschluss des Gemeinderats, dass das Bahnhofareal die Landstrasse nicht konkurrenzieren darf, insbesondere bezüglich Läden und Einkaufszentren (Nutzungen mit hohem Personenverkehr), wird aus fachlicher Sicht sehr unterstützt. Unter diesem Aspekt ist die Zuweisung des Areals zu einer "Zone Bahnhofareal" (Mischzone) mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und einzelnen kleinen Läden sachgerecht. Innerhalb des Bahnhofareals muss die Arbeitsnutzung gesamthaft mindestens 20 % der zu realisierenden, anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die festgelegten Anteile können jedoch frei übertragen werden (mit entsprechender rechtlicher Sicherung). Damit wird eine für diesen Standort lagegerechte Mischnutzung sichergestellt.

Entsprechend der kantonalen Strategie nach Richtplankapitel S 3.1 werden in dieser Zone neu keine grossen Einkaufszentren mehr zugelassen; die entsprechende Schraffur wird aufgehoben. Da Läden aber nach § 8 Abs. 2 BNO nach wie vor zulässig sind, wird die Verkaufsnutzung pro Laden auf maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche beschränkt. Dies ist richtig und zweckmässig. Damit werden die beiden Einkaufszentren "Landstrasse" und "Tägerhard" gestärkt.

### **3.4 Nutzungsmass**

Für die Zone Bahnhofareal wird in § 6 Abs. 1 BNO eine Ausnützungsziffer von 2.13 festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan kann das Nutzungsmass für einzelne Baubereiche bis auf maximal 3.40 erhöht werden, wenn die Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt sind und die städtebauliche Verträglichkeit mittels Richtkonzept nachgewiesen wird. Das im Gestaltungsplan festgelegte Nutzungsmass gilt als Maximalmass, allfällige Ausnützungsboni sind nicht anwendbar. Das Richtkonzept zeigt, dass auch mit der geplanten Dichte hohe städtebauliche Qualitäten resultieren können.

Auch die Gebäudehöhe wird in § 6 Abs. 1 BNO festgelegt (406,20 m.ü.M.). Höhere Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 409,40 m sind zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit einem städtebaulichen Richtkonzept nachgewiesen wird und die Standorte im Gestaltungsplan festgelegt sind. Hierbei wird

einzelfallweise das doppelte Kriterium der guten Verträglichkeit anzuwenden sein (unmittelbares Umfeld und überzeugende Präsenz im grösseren stadträumlichen Zusammenhang).

Es ist Zweck der allgemeinen Nutzungsplanung, für bestimmte Gebiete die massgeblichen Eckwerte für die Bestimmung des Nutzungsmasses festzulegen. Die Festlegung der Gesamtausnutzung und der Gebäudehöhe als Grundsätze sowie die begründete Flexibilität bei ausgewiesener Verträglichkeit mit nachgelagerter, konkreter Festlegung im Rahmen eines Gestaltungsplans wird aus raumplanerischer Sicht als zielführend beurteilt.

### **3.5 Gestaltungsplanpflicht**

Die Zentrumszone wird im Bereich der Zone Bahnhofareal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. § 8 Abs. 6 BNO legt die Ziele für einen Gestaltungsplan fest. Diese sind sachgerecht und enthalten alle wesentlichen Elemente.

### **3.6 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr**

Die Nutzungsintensivierung an zentralen, gut mit dem öV erschlossenen Lagen ist verkehrsplanerisch richtig. Mit gezielten Massnahmen ist dabei jedoch die Mobilität so zu beeinflussen, dass die lagemässigen Vorzüge optimal zum Tragen kommen. Wichtig sind eine aktive Ausrichtung der Mobilität auf den öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Radverkehr dienende Infrastrukturen, welche eine sachgerechte und nachhaltige Bewältigung des Mobilitätsbedarfs sicherstellen. Dies wird mit § 8 Abs. 6 lit. f und g BNO im Grundsatz sichergestellt. Die entsprechende sachgerechte Umsetzung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.

Neben einem attraktiven Wegnetz sind Vorschriften über die Anzahl Abstellplätze (für Personenwagen und Zweiräder) nötig, welche die lagespezifischen Vorzüge zum Tragen bringen. Diese Themen sind teilweise im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) thematisiert. In der zugehörigen vorläufigen Beurteilung vom 17. Juni 2014 ist festgehalten, dass der KGV das verkehrliche Geschehen sowie die Planungen und Entwicklungen in Wettingen umfangreich und umfassend behandelt. Der KGV wurde mit der Genehmigung vom 27. Juni 2016 behördenverbindlich.

Angesichts des Umstands, dass die kantonale Mobilitätsstrategie wie auch der KGV der Gemeinde Wettingen Handlungsfelder betreffend den Umgang mit dem ruhenden Verkehr beinhalten wird empfohlen, autoreduziertes oder sogar autofreies Wohnen an dieser äusserst attraktiven Lage aktiv zu fördern. Im Rahmen der Teilnutzungsplanung Landstrasse hat die Gemeinde Wettingen Rechtsgrundlagen geschaffen, um Einfluss auf die Parkierung nehmen zu können und auch den Investoren einen Spielraum zu ermöglichen. Mit § 45<sup>bis</sup> BNO hat die Gemeinde die dafür notwendige Rechtsgrundlage geschaffen.

### **3.7 Ausgleich des Mehrwerts**

Die Umzonung des Bahnhofareals führt zu einem bedeutenden planerischen Mehrwert des Grundeigentums. Laut Planungsbericht ist vorgesehen, die Grundeigentümer im Gestaltungsplanverfahren im Sinne des Ausgleichs des Planungsmehrwerts mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zur vollständigen Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen und der öffentlich zugänglichen Infrastrukturen samt unentgeltlichen Landabtretungen und unentgeltlicher Einräumung von Dienstbarkeiten zu verpflichten.

Dieser Grundsatz wird auch in § 8 Abs. 7 BNO aufgenommen. Details sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln, der im Entwurf vorliegt und vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans gestützt auf § 38<sup>bis</sup> Abs. 2 BNO abzuschliessen ist. Dies ist sachgerecht und entspricht auch § 28a Abs. 2 BauG.

Ebenso nutzt die Gemeinde Wettingen den Spielraum gemäss BauG, bei Einzonungen sowie Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG, den Mehrwertabgabesatz von 20% auf 30 % zu erhö-

hen. Die Nutzung dieses Spielraums erachten wir als zweckmässig. Wir weisen darauf hin, dass 10% des Mehrwertes gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 2 BNO an den Kanton fliessen und 20% bei der Gemeinde bleiben.

### 3.8 Störfall

Die Gemeinde hat einen Risikobericht "Gestaltungsplan Bahnhof Wettingen" (Ermittlung der Störfallrisiken und Empfehlungen zu risikomindernden Massnahmen, aktualisierter Bericht) eingereicht.

Folgende Punkte wurden bearbeitet:

- Ermittlung der zukünftigen Risiken aus dem Gefahrguttransport, nach Umsetzung des Projekts "Bahnhof Wettingen" im Sinne der Risikoabschätzung gemäss Schritt 3 der Planungshilfe. Dabei wurde die beim Vollzug der Störfallverordnung (StFV) auf Stufe Kurzbericht übliche Screening-Methodik SBB angewendet.
- Ermittlung der Risiken ausgehend von der Hydrior AG, welche als Störfallbetrieb im Chemierisikokataster des Kantons Aargau erfasst ist.
- Prüfen von möglichen risikomindernden Massnahmen und Empfehlungen zu den erforderlichen Massnahmen. Da am Rollmaterial sowie im Bereich der Bahninfrastruktur in der Praxis kaum risikomindernde Massnahmen umsetzbar sind, welche die Risiken signifikant reduzieren, wurden nur planerische und bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt, sowie allfällige Massnahmen für die Hydrior AG untersucht.

Entsprechend wurden im Bericht die Auswirkungen der zusätzlichen Nutzung untersucht, die durch die Umsetzung der Umstrukturierung am Bahnhof Wettingen resultieren.

Die Anzahl Arbeitsplätze wird ansteigen und die Einwohnerdichte ebenfalls zunehmen. Aufgrund der Screening-Methode zeigt sich, dass sich die Risiken im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhen. Es ergeben sich jedoch weder Risiken im Übergangsbereich noch nicht akzeptable Risiken. Gemäss Bericht ist für die durchschnittlich zu erwartende Nutzung im betrachteten Perimeter das resultierende Risiko tragbar.

**Fazit:** Für die Gebäude entlang der Bahnlinie (Baufelder E1 bis E3) sind teils Balkone geplant, welche in Richtung der Gleise orientiert sind. Auch wenn gemäss dem Screening-Tool das Risiko tragbar ist und davon ausgegangen werden kann, dass von der Hydrior AG gemäss einer ersten Einschätzung keine relevante Gefährdung gemäss Störfallverordnung ausgeht ist infrage zu stellen, ob die Balkone so umgesetzt werden sollen. Bei einem Störfall wären Personen, welche sich auf den Balkonen aufhalten, voll exponiert. Wenn gesundheitsgefährdende Gase an Fassaden von Gebäuden gelangen können, sind mögliche bauliche Massnahmen häufig nicht kostenwirksam beziehungsweise verhältnismässig umzusetzen (zum Beispiel Verzicht auf Balkone, nicht zu öffnende Fenster, Zwangslüftung, geschlossene Fassade).

Entsprechend der Planungshilfe "Störfallvorsorge und Raumplanung" werden folgende Massnahmen empfohlen:

- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Personenführung auf der störfallabgewandten Seite der Gebäude planen.
- Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.
- Fassadenöffnungen wenn möglich auf abgewandte Gebäudeseite konzentrieren und möglichst wenige und kleine Fassadenöffnungen zulassen.
- Diese Massnahmen sind im Rahmen der Gestaltungsplanung zu prüfen und angemessen umzusetzen.

### 3.9 Umwelt

#### **Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Elektrische Anlagen wie Übertragungsleitungen, Schaltanlagen Generatoren (SAG), Mittelspannungsschaltanlagen bei Dotierkraftwerken, Hochspannungskabelleitungen und Transformatoren erzeugen aus physikalischen Gründen umweltrelevante Magnetfelder. Die Grenzwerte dieser Felder sind in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) abschliessend festgeschrieben. Für den Vollzug der NISV von Schwach- und Starkstromanlagen ist gestützt auf Art. 18 NISV für Starkstromanlagen das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) und für Bahnstromanlagen das Bundesamt für Verkehr (BAV) zuständig.

Die NISV enthält keine Anforderungen an Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden. Solche Parzellen gelten als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) mit der Konsequenz, dass bestehende Hochspannungsleitungen in ihrer Nähe saniert werden müssen, wenn sie den Anlagengrenzwert (AGW) überschreiten. Dies bedeutet, dass ein Gebäude unter den genannten Umständen auch dann gebaut werden darf, wenn der AGW überschritten ist. Ist dies der Fall, kann die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird.

Neue elektrische Anlagen müssen gemäss Ziffer 15 Anhang 1 NISV im massgebenden Betriebszustand an OMEN den Anlagengrenzwert einhalten. Die in der NISV vorgeschriebenen Grenzwerte betragen für den Anlagengrenzwert  $1 \mu\text{T}$  (Mikro-Tesla) und für den Immissionsgrenzwert (IGW)  $100 \mu\text{T}$  beziehungsweise  $5'000 \text{ V/m}$ . Der Immissionsgrenzwert muss überall dort eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können. Es handelt sich um Orte für kurzfristigen Aufenthalt (OKA). Der AGW muss an OMEN eingehalten werden. Es sind Orte, wo sich Menschen länger und öfter aufhalten; wie zum Beispiel Wohnungen und Arbeitsplätze.

Als ständiger Arbeitsplatz (OMEN) gilt gemäss Definition des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO ein Arbeitsbereich, wenn er während mehr als 2,5 Tagen pro Woche durch einen Arbeitnehmer beziehungsweise eine Arbeitnehmerin oder auch durch mehrere Personen nacheinander besetzt ist. Dieser Arbeitsbereich kann auf einen kleinen Raumbereich begrenzt sein oder sich über den ganzen Raum erstrecken.

Der Nachweis der Einhaltung der erwähnten Anforderungen der NISV soll mit Hilfe anlagespezifischen Standortdatenblätter durch den Betreiber der elektrischen Anlage erbracht werden (Art. 11 NISV). Anlagentypen und Anlagedefinitionen sind dem Anhang 1 der NISV zu entnehmen.

Unter § 8 Abs. 6 lit. e BNO wird festgehalten, dass auch die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung im Rahmen der Gestaltungsplanung sichergestellt werden muss. Die Festlegung von konkreten Massnahmen erfolgt im nachfolgenden Verfahren.

#### **Belastete Standorte und Altlasten**

Im Projektbereich befinden sich belastete Standorte. Im Planungsbericht werden Untersuchungsberichte erwähnt, welche der kantonalen Fachstelle nicht bekannt sind. Gemäss diesen besteht der Verdacht auf Belastungen auch in Bereichen, welche nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind.

Die Belastungssituation der einzelnen Projektbereiche ist spätestens im Rahmen von Bauprojekten gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) aufzubereiten. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, bereits früh in der Planungsphase Voruntersuchungen nach Art. 7 AltIV durchzuführen und von der zuständigen kantonalen Fachstelle beurteilen zu lassen. Es können später oft Kosten eingespart werden, indem das Projekt vorsorglich mit der aktuellen Belastungssituation abgestimmt wird.

## Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Da das Gestaltungsplangebiet gemäss Planungsbericht heute bereits erschlossen ist, muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachgewiesen werden. Somit sind bezüglich des Lärmschutzes keine Vorgaben in der BNO notwendig.

### 3.10 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

#### Anpassung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die Gemeinde Wettingen hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung noch nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der BauV, die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Die geplanten Teiländerungen der BNO sind rechtmässig. Sie unterstützen die Zielsetzungen in geeigneter Art und Weise.

### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen). Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Reto Candinas  
Kreisplaner