BadenRegio

Gemeinde Wettingen
Bau- und Planungsabteilung
Alberich Zwyssig-Strasse 76
5430 Wettingen

Fislisbach, 20. Juni 2024

Gemeinde Wettingen – Revision allgemeine Nutzungsplanung (ANUP): Regionale Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Februar 2024 haben Sie uns um eine Stellungnahme im Sinne der Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss §11 BauG zu oben genanntem Geschäft gebeten. Für die Möglichkeit zur Mitwirkung möchten wir uns bedanken.

Grundlage für die vorliegende Stellungnahme bildet das Dossier vom 26. Januar 2024 bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplänen und Planungsbericht inkl. Anhang.

Ausgangslage

Die rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung (ANUP) wurde ab 1995 erarbeitet und 2002 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Nutzungsplanung ist somit mit Ausnahme einzelner Teilrevisionen inzwischen über 20 Jahre alt und ist aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse zu überarbeiten.

Die Gemeinde Wettingen hat 2018 ihre Planungsstrategie von 2011 hinsichtlich der von Bund und Kanton geforderten Innenentwicklung überarbeitet. Darin wurden zwei Entwicklungsschwerpunkte (Landstrasse und Bahnhofareal) definiert, für welche mittels zweier Teilrevisionen (Landstrasse 2016/2017 und Bahnhofareal 2020/2021) die planerischen Grundlagen bereits grösstenteils geschaffen wurden.

2021 hat Baden Regio der Gemeinde Wettingen die regionalen Anliegen bezüglich der Ortsplanungsrevision übermittelt. Die Region hat sich im selben Jahr zudem bereits zum Entwurf des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) geäussert, welches die Entwicklung der Gemeinde bis 2035 aufzeigt. Dabei wurde festgehalten, dass im REL sämtliche für Wettingen relevanten regionalen Festlegungen berücksichtigt wurden.

In der Zwischenzeit wurde nun darauf basierend ein Entwurf für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung erarbeitet und der Region im Februar 2024 zeitgleich zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung zur Stellungnahme übermittelt.

In der ANUP wurden die konzeptionellen Inhalte und Vorgaben des REL konkretisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Entsprechend den Zielsetzungen des REL und dem vom Kanton prognostizierten Bevölkerungswachstum wurde in der ANUP-Revision ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung und Qualitätssicherung gelegt.

Regionale Grundlagen

Die Gemeinde Wettingen ist gemäss dem regionalen Entwicklungskonzept (REK) primär Teil des Zentrumsgebiets und des Kernraums Baden und Wettingen.

Im Zentrumsgebiet findet ein Grossteil des künftigen Bevölkerungswachstums statt. Der Kanton prognostiziert für die Gemeinde Wettingen denn auch einen Bevölkerungszuwachs von rund einem Viertel bis 2035. Das Wachstum soll primär durch Verdichtung nach innen (z.B. Bahnhof und Landstrasse) aber auch durch eine kurzfristige Siedlungserweiterung im Bereich Wettingen Ost aufgefangen werden.

Das REK sieht entsprechend vor, dass sich das Zentrumsgebiet durch eine hervorragende Erschliessung und Erreichbarkeit auszeichnet und weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet ist. Es zeichnet sich zudem durch ein städtisches ÖV-Angebot sowie ein attraktives zusammenhängendes Fuss- und Velonetz aus.
Das Zentrumsgebiet ist städtisch geprägt und vielfältig genutzt. Kennzeichnend sind unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte. Siedlungen, Freiräume und Infrastrukturen weisen eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität auf. Die Zentren sind attraktiv gestaltet und tragen wesentlich zur Lebens- und Aufenthaltsqualität bei. In Wettingen ist dazu eine Aufwertung des Strassenraums entlang des allfälligen Trassees der Limmattalbahn sowie ein Gebiet mit Hochhäusern als ortsprägende Bebauung vorgesehen.

In Wettingen befinden sich regionale Bildungs-, Freizeit- und Arbeitsschwerpunkte sowie mit der Limmat, dem Kloster Wettingen und dem Freizeit-, Sport- und Eventzentrum Tägi wichtige regionale Imageträger.

Die vorhandenen regionalen Grundlagen und insbesondere die oben genannten Zielsetzungen werden in der vorliegenden Vorlage nicht mehr explizit aufgeführt. Jedoch wurden diese bereits im Rahmen des REL detailliert abgehandelt und im Rahmen des Zielkonzepts 2035 präzisiert. Somit berücksichtigt auch die auf Basis des REL erarbeitete Revision der ANUP die regionalen Zielsetzungen.

Änderungen Bau- und Nutzungsordnung

Die Revision baut auf dem Grundsatz von «stabilen» und «dynamischen» Gebieten auf. Die «dynamischen» Gebiete bilden dabei die Entwicklungsschwerpunkte «Seminarstrasse Nord» (Zone Bahnhof Nord), «Zentrale» sowie «Bettlere/Wynere». Um eine Entwicklung in den Schwerpunktgebieten anzustossen sieht die ANUP diverse Massnahmen vor (Stärkung Arealüberbauung, Aufhebung grosser Grenzabstand, Einführung Mindestausnützung, ...).

Für das im REK für Hochhäuser als geeignet bezeichnete Gebiet um den Weinkreisel wurde eine Testplanung durchgeführt und entsprechend dem Resultat folgerichtig Lockerungen sowie gleichzeitig detaillierte Anforderungen für eine Bebauung mit höheren Gebäuden in der BNO ergänzt.

Die im kommunalen REL ebenfalls als «dynamisch» und auch im REK als Entwicklungsgebiet bezeichneten Gebiete «Bahnhofareal» sowie «Landstrasse» wurden bereits in vorgängigen Planungen behandelt.

Weiter werden in der Revision diverse Massnahmen zur Stärkung des öffentlichen Raums und der Freiraumversorgung umgesetzt. Dies beinhaltet beispielsweise die Sicherung von Gewässerräumen (vorgezogenes separates Verfahren), Sicherung von Vorzonen/-gärten und Bäumen, Einführung einer Grünflächenziffer sowie Anreize zur Fassadenbegrünung. Bemerkenswert ist auch die geplante Liberalisierung oder teilweise gar Aufhebung der Pflanzabstände. Diese umfangreichen Massnahmen werden von der Region als vorbildlich erachtet und entsprechend unterstützt.

Auf eine Einzonung des im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt «Tägerhard-Ost» und im REK als kurzfristige Siedlungserweiterung bezeichneten Gebiets «Wettingen Ost» wird vorliegend verzichtet. Die Berechnung der Bauzonenkapazität hat gezeigt, dass das Bevölkerungswachstum bis 2035 innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischzonen abgedeckt werden kann.

Fazit

Die Vorlage berücksichtigt die regionalen Zielsetzungen. Die von der Region vorgängig eingebrachten Anliegen wurden umgesetzt. Die Planung kann daher unterstützt werden.

Freundliche Grüsse

BADEN REGIO
Gemeinden Region Baden-Wettingen

Markus Schneider
Vizepräsident

Fiona Mera
Planungsleiterin