Stand Bearbeitung vom 01.09.2015

ENTWICKLUNGSRICHTPLAN (ERP)

5436 Würenlos: Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Gewerbegebiete Grosszelg und Im Grund sowie Wohngebiet Steinhof

BESTIMMUNGEN und RICHTPLANKARTEN

Impressum

Auftraggeberin:
Gemeinde Würenlos
Schulstrasse 26
5436 Würenlos

Arbeitsgruppe:
Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann; Vorsitz
Werner Huber, Bauverwalter Würenlos (bis Ende 3. Q 2014)
Markus Roth, Bauverwalter Würenlos (ab 4. Q 2014)
Andrea Hofbauer, Stellvertreterin Bauverwalter Würenlos
Claudia Schwarzmaier, Ortsplanerin, Minikus Vogt & Partner AG
Martin Thalmann, Architekt für Grundstücke Steinhof
Heinz Beiner, Planpartner
Patrik Huber, Mitglied Planungskommission
Mathias Rufer, Mitglied Planungskommission
Urs Burch, Landi Würenlos
Peter Ringger, Landi Furttal
Alfred Bruhin, B+B Planer AG, Bauherrsch. Landi
Rolf Betschart, Strüby Konzept AG
Daniel Merz, Verkehrsplaner, Minikus Vogt & Partner AG

Auftragnehmerin:
SwissSpaGroup AG
Heinrichstrasse 267
800'5 Zürich

Bearbeitung:
Rolf Wieland, SwissSpaGroup AG

INHALT:

		Seite
1.	**Grundlagen, Zweck und Verbindlichkeit**	4
2 .	**Genehmigungsinhalt**	5
2.1	**T: Teilgebiete**	5
2.2	**N: Nutzungen, Zonen und Ortsbild**	8
2.3	**V: Mobilität, Verkehr, Erschliessung, Parkierung**	10
2.4	**G: Freiräume und Grünflächen**	13
2.5	**U: Ökologie**	14
2.6	**F: Finanzierungsgrundsätze**	15
2.7	**B: Betrachtungsperimeter**	18
3.	**Genehmigungsvermerke**	19
4.	**Abkürzungen**	20

BEILAGEN:

Richtplankarte Teilgebiete
Richtplankarte Nutzungen
Richtplankarte Mobilität
Karte Zielbild

1. Grundlagen, Zweck und Verbindlichkeit

1.1. Grundlagen

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau; 713.100 (BauG), aktuelle Version in Kraft seit: 01.08.2013, (Beschlussdatum: 05.06.2012)
- Bauverordnung des Kantons Aargau, 713.121 (BauV), aktuelle Version in Kraft seit: 01.01.2015, (Beschlussdatum: 29.10.2014)
- Energiegesetz des Kantons Aargau; 773.200 (EnergieG); aktuelle Version in Kraft seit : 17.01.2012 , (Beschlussdatum: 01.09.2012
- Richtplanung Kanton (Raumstrukturen, Siedlung, Mobilität)
- Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos vom 26.10.2000
- Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos
- Entwicklungsstudie im Grund, Erkenntnisbericht des Begleitgremiums vom 25.06.2013
- Entwicklungsstudie im Grund, Synthesebericht vom 21.10.2013
- Gestaltungsplan schützenswerte Bausubstanz vom 1. September 1997
- Verkehrs-, Betriebs- und Gestaltungskonzept (VBGK) K275 Landstrasse Würenlos, des Kantons Aargau, BVU, und der Gemeinde Würenlos, vom 09.03.2010
- Verkehrsgutachten im Kontext des Neubaus der Landi, erstellt durch Steinmann Ingenieure, Geomatiker, Planer, vom 07.03.2011
- Nutzungskonzept der Landi Würenlos vom 19.07.2013
- Planungsbericht gem. Art. 47 der Raumplanungsverordnung (700.1) zur Teilrevision Nutzungsplanung Gewerbezone "Grosszelg", Stand vom 17.09.2013, erstellt durch Firma Arcoplan, 5408 Ennetbaden
- SBB Bahnhof Würenlos, Projektunterlagen für Perronerhöhungen und Oberbauerneuerungen vom 01.12.2012
- Technischer Bericht „Dichtediskussion“ vom 17.06.2014, erstellt durch Minikus Vogt & Partner AG, 5430 Wettingen
- Verkehrstechnische Studie, Entwurf vom 14.11.2014, erstellt durch Minikus Vogt & Partner AG, 5430 Wettingen
- Stellungnahme des BVU, Abteilung Verkehr, vom 28.05.2015 zur Verkehrstechnischen Studie
- Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) (SR 814.41); Anpassung vom 01.02.2015 betr. Ausscheiden und Erschliessen von Baugebieten, welche durch Fluglärm, insbesonders Nachtfluglärm, betroffen sind.

1.2. Zweck und Ziel

Der ERP berücksichtigt einerseits die laufende Teilrevision Nutzungsplanung Gewerbezone „Grosszelg“ und bildet andererseits auch eine Grundlage für die anstehende Revision der Ortsplanung sowie für die Umsetzung des VBGK im vom ERP betroffenen Gebiet.

Der ERP zeigt in den betroffenen Gebieten die erwünschte räumliche Entwicklung auf und bildet die wegleitende Grundlage für die anstehenden Planungs- und Projektierungsabsichten. Er hat zum Ziel, für die betroffenen Gebiete

- die Rahmenbedingungen festzulegen,
- in den verschiedenen Themenbereichen eine verträgliche und in der festgelegten Ausrichtung eine anhaltende Entwicklung herbeizuführen und

- die Interessen aller Beteiligten ausgewogen und angemessen zu berücksichtigen.

Der ERP unterstützt die Festlegung der zeitlichen Prioritäten.

1.3 Komponenten

Der ERP setzt sich zusammen aus:
- den Richtplankarten mit den Themen: Teilgebiete; Nutzungen, Nutzungsmass und Ortsbild; Mobilität, Verkehr, Erschliessung und Parkierung
- den Bestimmungen zu den Themenbereichen der Richtplankarten, zur Ökologie, zu Finanzierungsgrundsätzen und zum Betrachtungsperimeter.

Der ERP will nur das zusätzlich Erforderliche regeln, sonst gelten die Bestimmungen der BNO mit allen andern mitgeltenden Unterlagen wie Bauzonenplan, und die Reglemente, Verordnungen, Normen etc.

1.4. Verbindlichkeit

Der ERP wird vom Gemeinderat beschlossen und ist behördenverbindlich; vorbehalten bleiben die Entscheide der Gemeindeversammlung bezüglich Nutzungs- und Finanzplanung. An veränderte Entwicklungen und Sachverhalte kann der ERP im gleichen Verfahren angepasst werden.

Baden Regio wird um Stellungnahme zum ERP gebeten.

Für die Grundeigentümer ist der ERP nicht verbindlich.

1.5. Geltungsbereich, Perimeter

Der ERP macht Aussagen zu den Gebieten Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof (Richtplankarte Teilgebiete)

Der ERP-Perimeter grenzt an andere Gebiete und Zonen; an einzelnen Stellen und Orten entstehen Schnittstellen, zu welchen Aussagen gemacht werden, oder es werden auch Aussagen gemacht, welche in anderen Gebieten Auswirkungen haben und dort durch die Behörde zu beachten sind.

2. Genehmigungsinhalt

2.1 T: Teilgebiete

Richtplankarte Teilgebiete

Die Teilgebiete weisen entweder bereits eine grundsätzlich klare Funktion und Nutzung auf oder der ERP gibt den Rahmen für die Planung vor, welche Eingang findet in die BNO (Teil- oder Gesamtrevision), oder er bildet die Grundlage für Sondernutzungsplanungen. Es sollen klare Trennlinien und Schnittstellen geschaffen werden.

Die SBB-Geleiseflächen sind nicht Gegenstand des ERP.

2.1.1. Teilgebiet Bahnhof

Das Bahnhofsgebiet als wichtige Adresse soll seiner Lage und Bedeutung entsprechend entwickelt, gestaltet und angebunden werden. Dabei sind sämtliche Nutzer und Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Dem Langsamverkehr kommt eine besondere

Bedeutung zu. Parkierungsanlagen und Standort für Park & Rail sind zu prüfen. Infrastrukturanlagen, wie z.B. Veloabstellanlagen, Ausstattungen mit Sitzbänken, Beleuchtungen etc. sind sinnvoll und behutsam zu integrieren.
Es soll ein attraktiver Bahnhofsplatz entstehen. Die nördlich der Geleise gelegenen Flächen sind in die Analyse und Konzeption mit einzubeziehen.

Der Bahnhof Würenlos ist bereits von den SBB umgebaut worden. Mit dem Neubau der Landi erhält das Bahnhofgebiet zudem eine neue Nutzung (es sind maximal 1'800 m^2 Verkaufsnutzung, davon 1'630 m^2 Laden, 100 m^2 Kiosk/Kurzzeitbedarf, 1 Tankstelle vorgesehen) und damit auch eine erhöhte Attraktivität. Im Rahmen dieses Neubauprojektes wird die Platzierung der Bauvolumen, die Gestaltung der Fassade und deren Materialwahl und insbesondere die Umgebungsgestaltung sorgfältig zu prüfen sein, so z.B. die Platzgestaltung, auch im Grenzbereich der beiden Parzellen von SBB und Landi Auch im Bereich Verkehr und Parkierung wird es als Folge der Umsetzung des ERP noch organisatorische und allenfalls bauliche Anpassungen geben (z.B. B+R, Endhaltestelle für den Ortsbus).

Der Ortsbus (Linie 11) hat in diesem Teilgebiet eine Endhaltestelle; der genaue Standort muss noch mit dem Projekt der SBB und der Planung der Landi abgestimmt werden.

Im Bereich der Schnittstelle Bahnhofstrasse und Landstrasse sind bauliche und organisatorische Massnahmen erforderlich, welche auf den Zeitpunkt der Baufertigstellung des Neubaus Landi umgesetzt sein müssen. Die Verkehrstechnische Studie zeigt die Massnahmen in diesem Bereich im Gesamtkontext des ERP-Perimeters auf. Diese fliessen in das Projekt der Umsetzung des VBGK im Abschnitt Bahnübergang bis Coop ein.

Grundstück (GS) 3353: auf diesem GS steht der heutige Landi-Laden, welcher nach dem Neubau der Landi abgebrochen werden kann. Der vorsorgliche Landerwerb ist vom Staat Aargau im Einverständnis des Gemeinderates Würenlos eingeleitet worden und kann für die Neugestaltung der Einmündung der Bahnhofstrasse in die Landstrasse verwendet werden.

2.1.2. Teilgebiet Gewerbegebiet Grosszelg

Der Gewerbenutzung ist zwingend Vorrang zu geben; das Gewerbegebiet (GE-Zone) ist nicht weiter dem Wohnen zu öffnen (Zielkonflikt im Bereich Lärmschutz)! Die altrechtliche Situation der Parzelle 3751 mit drei Wohngebäuden kann nur im Sinne der Besitzstandsgarantie erhalten bleiben.

Wohnen im Gewerbegebiet: es gilt die heutige Regelung mit der Toleranz, dass eine bestehende oder geplante Wohnung für den Abwart oder Besitzer nicht zwingend durch den Abwart oder den Besitzer zu nutzen sei. Weitere Wohnungen sind nicht zu gestatten.

Eine allfällige zukünftige Erweiterung der Gewerbezone soll nur Richtung Westen und massvoll möglich sein.

2.1.3. Teilgebiet Im Grund (GS 3019 und 3020)

Die beiden Grundstücke sind von der GE-Zone in die W-Zone (Orientierung W3) mit Sondernutzungsplanpflicht umzuzonen mittels Revision oder Teilrevision der Orts- bzw. Zonenplanung. Der Siedlungsrand soll durch eine Abstufung der Gebäudehöhe zur LW-Zone hin ortsbildverträglicher gestaltet werden.

Im Norden grenzt das Teilgebiet an die GE-Zone, im Osten und Süden an die W-Zone und im Westen an die LW-Zone.

Auf der westlichen Seite der Grundstrasse, welche entlang der GS 3019 und 3020 verläuft, ist ein Streifen Landwirtschaftsland von einer Bautiefe - ca. 20 m - in die Wohnzone, in eine W2-Zone ohne Attikageschoss, einzuzonen und auf der östlichen Seite ist für den Streifen von einer Bautiefe eine Zone W2 mit Attikageschoss vorzusehen. Dieser gestufte Übergang zur LW-Zone erfolgt analog wie im südlich anschliessenden Gebiet Hürdli. Dies wird jedoch nur nach Massgabe des revidierten Baugesetzes (als Folge des revidierten Raumplanungsgesetzes, in Kraft seit 01.05.2014) möglich sein und ist im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung zu prüfen bzw. vorzusehen.

Durch ein Sondernutzungsplanverfahren in der Form eines Gestaltungsplanes (§21 BauG) ist ein ortsbildverträgliches Überbauungs-, Freiraum- und Verkehrsführungskonzept zu erarbeiten. Das SNP-Verfahren ist mit dem SNP-Verfahren des Gebietes Steinhof zu koordinieren.

Die Erschliessung des Teilgebietes für den MIV darf bestehende Wohngebiete möglichst wenig belasten, sie erfolgt über die Hungerbühl- und Lättenstrasse.

Im Bereich der gemeinsamen Grenze mit dem Teilgebiet Steinhof ist ein Durchgang für den Langsamverkehr von und zum Bahnhof vorzusehen.

In den neu entstehenden Wohngebieten ist ein Angebot für einen Kindergarten, allenfalls auch Kindertagesstätten, wenn dafür ein Bedarf ausgewiesen ist, und für einen Spielplatz und/oder Begegnungsplatz zu schaffen

Das Teilgebiet Im Grund muss etappiert überbaut werden können.

2.1.4. Teilgebiet Steinhof (GS 649, 4987, 3405)

Das Gebäudeensemble Steinhof – Gasthof mit Saalbau und südlich danebenstehender Scheune – ist ein für Würenlos prägnanter und identitätsgebender Ort. Der Kopfbau mit dem Gasthof und mit seiner zur Landstrasse vorgelagerten, baumbestandenen Gartenterrasse muss zwingend erhalten bleiben und er hat seinen Charakter – Aussehen, freistehende Lage – beizubehalten. Falls der Saalbau als Fortsetzung des Kopfbaus abgerissen wird, hat der neue Anschlussbau an den Kopfbau – an Stelle des abgerissenen Saalbaus – den Charakter des Kopfbaus in zeitgemässer Art und mit Satteldach aufzunehmen.

Ein Teil des Gebietes Steinhof untersteht bereits der SNP-Pflicht; es wird das ganze Gebiet der SNP-Pflicht unterstellt. Durch das Sondernutzungsplanverfahren in Form eines Erschliessungsplanes „plus“, d.h. mit zusätzlichen Vorgaben seitens Gemeinderat, ist ein ortsbildverträgliches Überbauungs-, Freiraum- und Verkehrsführungskonzept zu erarbeiten. Das SNP-Verfahren ist mit dem SNP-Verfahren des Gebietes Im Grund zu koordinieren.

Die Erschliessung für den MIV darf bestehende Wohngebiete möglichst nicht belasten, die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Landstrasse.

In den neu entstehenden Wohngebieten ist ein Angebot für einen Kindergarten, allenfalls auch Kindertagesstätten und für einen Spielplatz und/oder Begegnungsplatz allenfalls im Kontext mit dem Gasthof zu schaffen.

Im Bereich der gemeinsamen Grenze zum Teilgebiet Im Grund ist ein Durchgang für den Langsamverkehr zwischen dem Dorf und dem Bahnhof vorzusehen.

Das Teilgebiet Steinhof muss etappiert überbaut werden können.

2.2. N: Nutzungen, Zonen und Ortsbild

Richtplankarte Nutzungen

2.2.1. Nutzungsarten, Nutzungsdichten

Im ERP-Perimeter gelten die Nutzungsarten und Nutzungsdichten gemäss BNO, ausser im Teilgebiet Im Grund und Steinhof, wo mittels Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung oder SNP Änderungen möglich und erwünscht sind und durch das revidierte Raumplanungsgesetz (nRPG) auch gefordert werden.

2.2.2. Festsetzungen betreffend Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen

Die GE-Zone ist möglichst ungemischt, d.h. ohne Wohnnutzung zu bewahren, es sind nur die zweckbedingten Wohnungen (Eigentümer, Abwart) zulässig; die G-Nutzung hat absolute Priorität, keine Einschränkungen zu Lasten GE-Zone wegen W-Nutzung in GE-Zone.

Grundstücke der Landi: Verkaufsnutzung im Umfang der Teilrevision Nutzungsplanung Gewerbezone „Grosszelg“ betr. GS 661, 3126 und 658.
Anmerkung: Der Kanton wird dieser Teilrevision erst zustimmen, wenn eine konsolidierte Verkehrslösung (Kanton/ Gemeinde) vorliegt; dies bedingt eine Überarbeitung des VBGK in vorrangiger Priorität.

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Gewerbezone „Grosszelg“ wird auch eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt; Elemente des Gestaltungsplanes sind:

- ortsbauliche Eingliederung und Platzierung der Volumen,
- Gestaltung der Fassade und deren Materialwahl
- Anlieferung und Entsorgung
- Umgebungsgestaltung und Bereinigung der Schnittstellen mit SBB-Grundstück und Bahnhofstrasse (Signalisation, Verkehrsführung, Parkierung Autos und Fahrräder, Möblierung, Endhaltestelle Ortsbus).

Von einer Gestaltungsplanpflicht kann allenfalls nur abgesehen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorgaben zw. Gemeinde und Landi vertraglich gesichert werden kann.

Für bestehende, GE-zonenwidrige Nutzungen besteht Bestandesgarantie (Wohnnutzung auf GS 3751 in GE-Zone).

2.2.3. Festsetzungen betreffend publikumsorientierte Nutzungen

Entlang der Landstrasse sind im EG publikumsorientierte Nutzungen mit kleinräumlichem Einzugsgebiet wie Gastro, Hotel, Verkauf mit Flächen < 400 m^2, Gewerbe vorzusehen bzw. zu ermöglichen.

Entlang des geplanten öffentlichen Durchgangs Dorf - Bahnhof im Grenzbereich der beiden Teilgebiete Steinhof und Im Grund sind links und rechts im EG Gewerbenutzungen wie Praxen, Büro, Ateliers, etc. möglich (G-Nutzung im EG ohne Logistikverkehr).

2.2.4. Festsetzungen betreffend öffentliche Nutzungen

Unter öffentlichen Nutzungen - im EG-Bereich unterzubringen - sind Kindergärten, Kindertagesstätten und Beratungsstellen zu verstehen, betrieben durch die öffentliche Hand oder durch anerkannte Institutionen.

2.2.5. Festsetzungen betreffend Wohnnutzung

2.2.5.1. **Wohnzone Steinhof** (GS 649, 4987, 3405)

Gebiet mit SNP-Pflicht zur Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Wohnüberbauung mit eigenständigem Charakter, von hoher Dichte und von einer qualitativ hochstehenden Architektur. Im SNP-Verfahren sind auch die Freiräume (Qualität, Funktion) aufzuzeigen und die Verkehrsführung nachzuweisen. Der Bereich der Grenze zu GE-Zone ist einerseits sorgfältig und andererseits markant auszubilden.

Als SNP wird das Mittel des Erschliessungsplanes „plus“ vorgesehen, d.h. es werden seitens Gemeinde zusätzlich Vorgaben zum Überbauungs- und Freiraumkonzept gemacht.

Vom heutigen Ensemble, bestehend aus Kopfbau mit Restaurant und Hotel, Saalbau und Scheune, muss der Kopfbau mit vorgelagerter, baumbestandener Gartenterrasse erhalten werden. Dieser Kopfbau ist wieder mit einem Anbau, welcher mit dem Kopfbau ein Ensemble bilden muss, zu ergänzen, falls der bestehende Altbau abgerissen wird.

Dachform: Flachdach, ausser im Bereich des Kopfbaus mit Anbau (Neubau)

In erster Bautiefe entlang der Landstrasse WG-Zone sonst W-Zone

Die lichte Höhe des EG in der WG-Zone und im Bereich des Durchgangs Dorf - Bahnhof muss für publikumsorientierte, für öffentliche und für Gewerbenutzung geeignet sein und mindestens 3 m betragen.

Ausnutzung und Dichte (gestützt auf die Studie „Dichtediskussion „Im Grund“ vom 17.06.2014):
Abschnitt A & D (Aufteilung gemäss Studie, Seite 10 ff):
- AZ: zw. 0,70 und 1,0
- Einwohner: 80 - 120
- Einwohner pro Hektare (E/ha): 111 - >139 E/ha

Abschnitt B & E (Aufteilung gemäss Studie, Seite 10 ff):
- AZ: zw. 0,70 und 1,0
- Einwohner: 80 - 120

- Einwohner pro Hektare (E/ha): 143 - >179 E/ha

Einrichtungen für die Öffentlichkeit wie Kindergarten, Kindertagesstätten einplanen (bei Bedarf)

Es sollen sowohl Mietwohnungen wie Eigentumswohnungen vorgesehen werden und die Grösse wie Funktion der Wohnungen sollen den Bedürfnissen und Entwicklung der Gesellschaft (Altersstruktur, Formen des Zusammenlebens) Rechnung tragen.

Als Teil des Freiraumkonzeptes Platz, Fläche schaffen als Spielplatz und Begegnungsort (halböffentlich), denkbar auch im Zusammenhang mit dem Restaurant/Café.

Im Schnittstellenbereich zur GE-Zone ist den Lärmimmissionen durch Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen und durch bautechnische Massnahmen Rechnung zu tragen.

2.2.5.2. Wohnzone Im Grund (GS 3019, 3020)

Umzonung von GE-Zone in W2 und W3-Zone mittels Teil- oder Gesamtrevision Ortsplanung mit SNP-Pflicht zur Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Wohnüberbauung mit eigenständigem Charakter, von hoher Dichte und von einer qualitativ hochstehenden Architektur. Im SNP-Verfahren sind auch die Freiräume (Qualität, Funktion) aufzuzeigen und die Verkehrsführung nachzuweisen. Der Bereich der Grenze zu GE-Zone ist einerseits sorgfältig und andererseits markant auszubilden.

Als SNP wird das Mittel des Gestaltungsplanes vorgesehen (§21 BauG).

Dachform: Flachdach

Die lichte Höhe des EG der Gebäude entlang der Langsamverkehrsverbindung zwischen Dorf und Bahnhof muss für publikumsorientierte, für öffentliche Nutzung sowie für Gewerbenutzung geeignet sein und mindestens 3 m betragen.

Am westlichen Parzellenrand, entlang der Grundstrasse, auf eine Bautiefe: W2-Zone mit Attikageschoss; übriges Gebiet W3, partiell W4 möglich; dies ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu prüfen.

Ausnutzung und Dichte (gestützt auf die Studie „Dichtediskussion „Im Grund“ vom 17.06.2014):
Abschnitt C (Aufteilung gemäss Studie, Seite 10 ff):

- W2: zw. 0,60 - 0,70
- W3/W4: zw. 0,70 - 1,0
- Einwohner: 150 - 200
- Einwohner pro Hektare (E/ha): 147 E/ha - 196 E/ha

Es sollen sowohl Mietwohnungen wie Eigentumswohnungen vorgesehen werden und die Grösse wie Funktion der Wohnungen sollen den Bedürfnissen und Entwicklung der Gesellschaft (Altersstruktur, Formen des Zusammenlebens) Rechnung tragen.

Als Teil des Freiraumkonzeptes Platz, Fläche schaffen als Spielplatz und Begegnungsort in Abstimmung mit GS 4987; Vermeidung bzw. Reduktion von Lärmimmissionen auf W-Nutzung.

Im Schnittstellenbereich zur GE-Zone ist den Lärmimmissionen durch Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen und durch bautechnische Massnahmen Rechnung zu tragen.

Die Einzonung eines zusätzlichen Streifens Land westlich der Grundstrasse von der LW-Zone in die W2-Zone ohne Attikageschoss ist im Rahmen der Revision Ortsplanung zu prüfen und vorzusehen; Wenn dies möglich ist, wird ein sanft getreppter Übergang vom Nicht-Siedlungsgebiet zum Siedlungsgebiet erreicht.

2.3. V: Mobilität, Verkehr, Erschliessung, Parkierung

Richtplankarte Mobilität

2.3.1. Übergeordnete Vorgaben

Im ERP-Perimeter wird für den Langsamverkehr eine hohe Durchlässigkeit, eine gute Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten sowie eine gute Erreichbarkeit des öV (SBB, Regional-und Ortsbus) und für den MIV eine gute, möglichst direkte Anbindung an übergeordnete Verkehrsträger (Kantonsstrasse) angestrebt.

Die Bahnschranke bleibt bestehen; sie wirkt als Pförtneranlage. Kein Ausweich- oder Umgehungsverkehr für MIV, wenn die Bahnschranke geschlossen ist.

Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl gemäss VSS-Norm bereitzustellen. In den Wohnzonen ist in der Regel 1 Fahrradabstellplatz pro Zimmer vorzusehen; die Fahrradabstellanlagen für den privaten Gebrauch sind nahe bei den Hauszugängen anzuordnen. Die Fahrradabstellanlagen und -plätze im Bahnhofgebiet sind mit der SBB und der Landi zu besprechen und zu koordinieren.

Die hohe Wohnqualität der Wohngebiete darf durch den motorisierten Verkehr nicht oder nur minimal beeinträchtigt oder reduziert werden. Der durch die neuen Wohngebiete Steinhof und Im Grund (umgezontes GE-Gebiet) erzeugte Verkehr ist grundsätzlich nicht durch die bestehenden Wohngebiete auf übergeordnete Strassen zu führen oder zu leiten.

Neu notwendig werdende Erschliessungsstrassen müssen etappierbar sein und haben ein Regime Tempo-30-Zone, oder teilweise Zone 20 Zone/ Begegnungszone aufzuweisen; sie sind keine Durchgangsstrassen.

Die Parkierung der Personenwagen erfolgt - insbesonders in den W- und WG-Zonen - grundsätzlich unterirdisch. Der Parkplatz beim Gasthof Steinhof hat Bestandesgarantie. Besucher-Parkplätze sind oberirdisch anzuordnen (Orientierung, Auffindbarkeit)

Die Anschlüsse an die K275 im Bereiche Bahnhofstrasse und im Bereich Steinhof sind Teil des Projektes der Überarbeitung des VBGK. Das VBGK ist im Bereich Bahnübergang bis Coop zu überarbeiten und dient in der Folge als Grundlage für die Projektierung und Umsetzung (in Zusammenarbeit mit dem BVU/Abteilung Verkehr)

2.3.2. Teilgebiete Steinhof

Das Teilgebiet Steinhof wird über die Landstrasse K275 erschlossen, es gibt zwei Aus- und Einfahrten auf und von der Landstrasse; eine für den bestehenden Parkplatz und eine für die Überbauung Steinhof.

Die Lage der Bushaltestelle für den Regionalbus Linie 1 ist im Rahmen der Planung Steinhof festzulegen.

Lage der Ein- und Ausfahrt sowie die Lage der Bushaltestelle ist Teil des Projektes der Überarbeitung des VBGK.

Parkplätze: reduzierte Anzahl

2.3.3. Teilgebiet Im Grund

Das Teilgebiet Im Grund wird über die Hungerbühl- und Lättenstrasse erschlossen, es gibt eine Aus- und Einfahrt auf und von der Hürdlistrasse im Bereich der Einmündung der Hungerbühlstrasse.

Parkplätze: reduzierte Anzahl

2.3.4. Langsamverkehr

Auf der westlichen Seite der Landstrasse ist ein öffentlicher Durchgang für den Langsamverkehr zwischen dem Bahnhof und dem Dorf zu schaffen. Im ERP-Perimeter verläuft dieser öffentliche Durchgang über GS 3751 (GE-Zone) sowie zwischen den GS 3019/3020 Im Grund und GS 4987 Steinhof zur Hürdlistrasse. Dieser Durchgang soll attraktiv gestaltet werden und die Bedürfnisse "Fussgänger" und "Fahrrad" sind gut verträglich umzusetzen, z.B. wenn immer möglich getrennte Wegstreifen. Dieser Durchgang muss zudem für die Feuerwehr und die Rettungsdienste passierbar sein.

Im Süden ausserhalb des ERP-Perimeters ist zur Fortsetzung dieser Langsamverkehrsachse zu versuchen, auf der Höhe der Einmündung der Hürdlistrasse in die Lättenstrasse einen Durchgang zur Juchstrasse zu schaffen; es braucht nur eine kurze Verbindung von der Lättenstrasse zur Erschliessungsstrasse auf den GS 3864, 3851, 3471 und 633 , welche in die Juchstrasse mündet.

2.3.5. Ortsbus

Damit der Ortsbus, Linie 11, wegen der häufigen Schliessung der Barriere nicht oder weniger im Stau, stecken bleibt, erhält der Ortsbus eine neue Streckenführung ab Einmündung der Dorfstrasse in die Landstrasse zum Bahnhof, Endhaltestelle, und zurück zur Landstrasse:

- Variante 1: durch die Lättenstrasse, Hungerbüelstrasse und Grundstrasse, (Vor teil: gute Anbindung Pro Senio und die Wohnquartiere Im Juch, Lätte, Unterdorf und Hürdli)
- Variante 2: durch die Juchstrasse, Strassenstück zur Hungerbüelstrasse, Hungerbüelstrasse und Grundstrasse, (Vorteil: gute Anbindung der Wohnquartiere Im Juch, Lätte, Unterdorf und Hürdli)

2.3.6. Massnahmen

2.3.6.1. Kurz- und mittelfristige Massnahmen:

Überarbeitung des VBGK K275 wegen der Teilrevision Nutzungsplanung Gewerbezone „Grosszelg“ und Neubauprojektes Landi im Bahnhofgebiet sowie im Hinblick auf die

Sondernutzungsplanung im Teilgebiet Steinhof, sowie wegen des Neubauprojektes im Gebiet “Zentrum Würenlos“ (Gebiet mit Gestaltungsplan)

P+R-Parkplätze (PP): Standort und Anordnung auf SBB-Grundstück überprüfen; Koordination mit Überbauung Landi

B+R-Parkplatze (Fahrrad- & Motorfahrradparkplätze) im Bahnhofgebiet sicherstellen; Koordination mit SBB und Landi

Bestehende Unterführung für Fussgänger beim Bahnhof den Bedürfnissen und behindertengerecht anpassen, wenn sich dies als erforderlich erweist.

Ausbau und Anpassen der Hungerbühl- und Grundstrasse und bei Variante 2 auch des Strassenabschnittes zwischen Juch- und Lättenstrasse für die Durchfahrt des Ortsbusses Linie 11

Besprechung mit verschiedenen privaten Eigentümern (von GS 3751, 3864, 3851, 3471 und 633) betreffend Einräumung eines unentgeltlichen öffentlichen Durchgangsrechts für Fussgänger und Fahrradfahrer in der Nord-Süd-Achse Wohngebiete Dorf und Bahnhof.

2.3.6.2. Langfristige Massnahmen:

Neue Unterführung für Fussgänger und Fahrradfahrer nahe bei der Landstrasse (nahe zur Barriere) vorsehen, wenn möglich zwischen Grundstück 3353 (heutige Landi), südlich des Geleisetrassees sowie der Bahnhofstrasse, und dem SBB-Grundstück nördlich des Geleisetrassees

In der Verlängerung der Grundstrasse nach Norden ist eine Verbindung über das Bahntrassee ins Tägerhard vorzusehen und beim Kanton zum Eintrag in den Richtplan zu beantragen, in 1. Priorität für den Langsamverkehr (Schulweg nach Wettingen und den Sportanlagen im Tägerhard), in zweiter Priorität für den Bus und die Blaulichtorganisationen (Dimensionierungsfrage unter Vorbehalt der Kostenfolgen)

2.4. G: Freiräume und Grünflächen

2.4.1. Ausscheidung von Freiräumen

Es wird zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen unterschieden.

Unter den öffentlichen Freiräumen werden Freiflächen, Platzanlagen, wie z.B. beim Bahnhof, Fuss- und Fahrradwege, welche für die Erschliessungsqualität, die Identifikation und die übergeordnete Langsamverkehrserschliessung der Teilgebiete und des Dorfes notwendig sind, verstanden; sie sind der Öffentlichkeit voll zugänglich. Grundsätzlich erfolgt die Erstellung mit der Neuüberbauung, der Umnutzung oder nach Sicherstellung der öffentlichen Durchgangsrechte. Nach der Erstellung werden die öffentlichen Flächen in der Regel in den Besitz der Gemeinde überführt, welche zuständig ist für den Unterhalt und die Erneuerung sowie den Winterdienst; in denjenigen Fällen, wo keine Überführung erfolgt, wird der Beitrag der Gemeinde zur Abgeltung der öffentlichen Nutzung bilateral geregelt.

Die halböffentlichen Freiräume beinhalten Fusswege, welche ein Gebäude erschliessen, und umfassen auch allfällige Innenhöfe von Wohngebäuden, vorgelagerte Grünflächen, Parkierungsanlagen mit Besucherparkplätzen und allfällige Durchgänge. Als gemeinschaftliche Flächen dienen sie u.a. der Förderung der Quartierentwicklungen.

Private Freiräume sind ausschliesslich den bezeichneten natürlichen oder juristischen Personen zu deren privaten Gebrauch zugewiesen.

Der Bezug zum nahen Landschaftsraum (Blickbeziehungen, Wegeanbindungen, Bepflanzung) ist nachzuweisen.

2.4.2. Bahnhofgebiet

Das Bahnhofgebiet hat hohe Standortattraktivität und dessen Planung und Gestaltung hat dementsprechend sorgfältig zu erfolgen. Die Ausscheidung und Gestaltung der Freiräume sowie der Grünflächen auf den Arealen der SBB und der Landi erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde.

Die Bedürfnisse und Forderungen der Gemeinde wie Haltestelle für Ortsbus; Dimensionierung und Markierung von MIV-Verkehrsflächen, Gehwegen und Plätzen, „Möblierung“ und Bepflanzung u.a. sind in das Planungsverfahren der Landi, welche auch die Planung der Logistik (Anlieferung, Entsorgung), der Gestaltung der Freiräume und Umgebung für Zu- und Wegfahrt der Kunden, für Parkierung für ihr Projekt umfasst, einzubringen und auch mit den SBB abzustimmen; allenfalls wird es Anpassungen auf dem SBB-Areal zur Folge haben.

2.4.3. Landstrasse, Einmündung Bahnhofstrasse

Gemäss Ergebnis der Überarbeitung des VBGK

2.4.4. Wohngebiete Steinhof und Im Grund

Planung und Ausgestaltung gemäss Sondernutzungsplanung (SNP); im auszuarbeitenden Freiraumkonzept ist die Aussenraumgestaltung von hoher, identitätsschaffender Bedeutung und sie soll die Bäume als wichtiges Element einsetzten. Im Teilgebiet Steinhof ist eine Freifläche als Spiel- und Begegnungsort auszuscheiden, welche von den Bewohnern und auch von den Gästen des Gasthofes genutzt werden kann, sofern es im zukünftigen Steinhof wieder einen Gasthof geben wird.

2.4.5. Langsamverkehrsachse zwischen Dorf und Bahnhof

Für Fussgänger und Fahrradverkehr zweckmässig ausgestalteter öffentlicher Freiraum; getrennte Wegflächen für Fussgänger und Fahrradfahrer.

2.5. U: Ökologie; Baustandards

Für Neu- und grössere Umbauten sowie Sanierungen sind möglichst bzw. nur erneuerbare Energieträger zu verwenden; die Nichtverwendung muss begründet werden.

Der Standard Minergie ist die Minimalvorgabe.

Die Lärmbelastung wird so stark wie möglich reduziert indem
- Zonen möglichst nicht oder nur verträglich gemischt werden,
- der – motorisierte – Verkehr auf seine notwendigen Trassen konzentriert wird.

In Wohnzonen angrenzend an Gewerbezonen oder entlang von Kantonsstrassen oder unter Luftstrassen sind Räume für lärmempfindlichere Nutzungen (z.B. Schlafzimmer) lärmabgewandt anzuordnen und/oder durch bauliche bzw. bautechnische Massnahmen zu schützten, um die Planungswerte einzuhalten.

Bei der Wahl der Baustoffe ist der Bauherr gehalten, umweltfreundliche, möglichst schadstofffreie und gesundheitlich unbedenkliche Materialien zu verwenden sowie Maschinen und Apparate der Energieverbrauchsklasse A.

Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen und als Retensionsflächen auszubilden oder nutzbar für Solar. bzw. Photovoltaikanlagen zu machen.

Versiegelte Bodenoberflächen sind nur erlaubt in den Bereichen Strassen und Gehwege, in der GE-Zone auch für die PP. Bei den Spiel- und Begegnungsplätzen ist die Bodenoberfläche nur dort zu versiegeln, wo dies erforderlich ist..

Für die Bepflanzung sind ausschliessliche einheimische Arten zu verwenden.

2.5.1 Wohngebiete Steinhof und Im Grund

Für die beiden Areale Steinhof und Im Grund ist, wenn zeitlich und wirtschaftlich zweckmässig, eine gemeinsame Energieversorgung vorzusehen.

Standard Hindernisfreies Bauen für Umgebung und Gebäude/ Wohnungen gemäss Vorgaben des Eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetztes (BehiG) und den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen kantonalen und kommunalen Vorschriften; für die Ausführungsplanung gilt die SIA-Norm 500.

2.6. F: Finanzierungsgrundsätze

Die privaten Grundeigentümer und Bauherren haben ihre Beiträge im Rahmen der geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung und mitgeltenden Unterlagen sowie gemäss den Reglementen der Gemeinde zu leisten.

Es besteht das Agglomerationsprogramm Verkehr & Siedlung des Bundes; darauf abgestützte Finanzierungsmöglichkeiten sind zu prüfen und zu nutzen.

Anwendung des kantonalen Baugesetzes (SAR 713.100) zur Abgeltung des Mehrwertes (Mehrwertabgabe), welcher durch die Planung (Einzonung, Umzonung, Ausnutzungserhöhung) der öffentlichen Hand geschaffen wird (Grundlage: Art. 5 des revidierten Raumplanungsgesetzes, nRPG; SR 700).

2.6.1. Kantonsstrasse K275; Anpassungen im Bereich Barriere, Einmündung Bahnhofstrasse bis zum Coop (Überarbeitung des VBGK)

- Kanton: 40% der Kosten des genehmigten Projektes
- Gemeinde: 60% der Kosten des genehmigten Projektes
- Landi: Kostenträger für die Anpassungen, welche durch das erhöhte Verkehrsaufkommen infolge Neubau des Verkaufsladens erforderlich werden; Vereinbarung einer Pauschale. Die Schaffung der Verkaufsnutzung stellt einen Mehrwert dar und soll der Gemeinde ab gegolten werden.

- Steinhof: Kostenträger für die durch das Projekt verursachten Kosten der Ein- und Ausfahrt von und auf die Landstrasse gemäss den öffentlich-rechtlichen Reglementen (für die Kostenverlegung)

2.6.2. Schnittstelle im Bereich Areal SBB und Areal Landi; Platz, Beläge; Signalisation, Möblierung, Bepflanzung:

- Landi: Kostenträger für Planung und Ausführung im Rahmen Bauprojekt und in Absprache mit SBB sowie gem. Gebührenreglement
- SBB Kostenträger für Planung und Ausführung gemäss Absprache mit Landi
- Gemeinde: Kostenträger für die von der Gemeinde zusätzlich bestellten Arbeiten und Einrichtungen

2.6.3. Schnittstelle im Bereich Bahnhofstrasse, Areal SBB und Areal Landi; Oberfläche, Beläge; Signalisation, Möblierung,:

- Landi: Kostenträger für Planung und Ausführung im Rahmen Bauprojekt und in Absprache mit SBB sowie gem. Gebührenreglement
- SBB: Kostenträger für Planung und Ausführung gemäss Absprache mit Gemeinde und Landi
- Gemeinde: Kostenträger für die gemäss Gebührenreglement der Gemeinde zu fallenden Kosten und für die von der Gemeinde zusätzlich bestellten Arbeiten und Einrichtungen

2.6.4. Bestehende Fussgängerunterführung beim Bahnhof; Anpassung

- Gemeinde: Kostenträger für Planung und Ausführung
- SBB: allenfalls ein Kostenträger

2.6.5. Neue Langsamverkehrsverbindung (Unterführung) unmittelbar westlich neben Bahnübergang

- Gemeinde: Kostenträger gemäss den öffentlich-rechtlichen Reglementen
- Kanton: Kostenträger gemäss den öffentlich-rechtlichen Reglementen
- SBB: Einräumung öffentlich-rechtlicher Durchgangsrechte (Unterquerung der Geleise)
  Zurverfügungstellung ihrer Grundstücke für den Bau der Anschlusswerke (Rampen, Treppen) im Randbereich des Geleisetrassees (ausserhalb des Geleiseraumprofils)
  Allenfalls Vorleistungen beim Ausbau auf Doppelspur (noch zu ver handeln)
- Landi: Verkauf des GS 4748, allenfalls unentgeltliche Abgabe

2.6.6. Neue Verkehrsverbindung (Überführung) zwischen Grundstrasse und Tägerhardweg/Tägerhardstrasse als Verbindung ins Tägerhard

- Gemeinde: Kostenträger gemäss den öffentlich-rechtlichen Reglementen
- Kanton: Kostenträger gemäss den öffentlich-rechtlichen Reglementen
- SBB: Einräumung öffentlich-rechtlicher Durchgangsrechte (Überquerung)
  Zurverfügungstellung ihrer Grundstücke für den Bau der Pfeiler (sofern diese auf SBB-Grundstücke zu stehen kommen)
- Grundbesitzer: (Grundstr., Tägerhardweg, LW-Zone). Zurverfügungstellung ihrer Grundstücke für den Bau der Verbindungsstrasse im Ausmass der neuen Verbindungsstrasse

2.6.7. Grundstrasse, Abschnitt zwischen Hürdlistrasse und Bahnhof (westlich GS 3019 und 3020); Anpassungen für die Eignung als Durchfahrt Ortsbus:

- Gemeinde: Kostenträger für die Strasse, das Trottoir und allfälligen Erschliessungsleitungen
- Grundbesitzer: Abgabe des benötigten Landes für den Ausbau der Strasse und Bezahlung der gesetzlichen Beiträge (§ 34 BauG und Reglement der Gemeinde)

2.6.8 Strassenstück zw. Juch- und Lättenstrasse zur Hungerbüelstrasse für die Eignung als Duchfahrt auch für den Ortsbus (falls Variante 1b für den Ortsbus gewählt wird)

- Gemeinde: Kostenträger für die Strasse, allenfalls für ein Trottoir und für allfällige Erschliessungsleitungen
- Anstösser/ Grundbesitzer: Abgabe des benötigten Landes für den Ausbau der Strasse und Bezahlung der gesetzlichen Beiträge (§ 34 BauG und Reglement der Gemeinde)

2.6.9. Feinerschliessung Quartierstrasse (innerhalb Teilgebiet Steinhof und Im Grund)

- Grundbesitzer: Kostenträger für das benötigte Land, die Planung und die Erstellungskosten inklusive Anschlussarbeiten im Bereich Landstrasse (Grundstück Steinhof) und im Bereich Hürdlistrasse (Im Grund)

2.6.10. Feinerschliessung Weg für Langsamverkehr zw. Bahnhof und Dorf

2.6.10.1. Erschliessung innerhalb der Teilgebiete Steinhof und Im Grund inklusive:

- Grundbesitzer: unentgeltliche Einräumung des öffentlich-rechtlichen Wegrechtes Kostenträger für Planung und Erstellungskosten
- Gemeinde: Kostenträger für Unterhalt

2.6.10.2. Erschliessung über GS 3751 mit den 3 Wohnbaracken in GE-Zone:

- Grundbesitzer: unentgeltliche Einräumung des öffentlich-rechtlichen Wegrechtes allenfalls unentgeltliche Abgabe des Wegstreifens?
- Gemeinde: Kostenträger für Planung und Erstellung des Weges sowie Unterhalt

2.6.10.3. Erschliessung über GS 3864 zur Quartiererschliessungstrasse auf GS 3864, 3851, 3471 und 633, welche in die Juchstrasse mündet, als Verbindung zwischen Lätten- und Juchstrasse:

- Grundbesitzer: unentgeltliche Einräumung des öffentlich-rechtlichen Wegrechtes
- Gemeinde: Kostenträger für Planung und Erstellungs-sowie Unterhaltskosten des Wegstückes zwischen Lätten- und Grundstückerschliessungsstrasse

2.7 B: Betrachtungsperimeter

Koordination der Schnittstellen zwischen ERP-Perimeter und angrenzenden Gebieten

2.7.1. Langsamverkehr

Verbindung sicherstellen zwischen Bahnhof und Geleiseunterführung Gatterächer; Linienführung südlich oder allenfalls nördlich des Bahntrassees

Verbindung sichern im Gebiet zwischen Juch- und Lättenstrasse (beschrieben in Ziff. 2.3 V: Mobilität, Verkehr, Erschliessung, Parkierung, Ziff. 3)

Verbindung zwischen Landstrasse und den Gebieten Gatterächer und Kohlgruben; Im Rahmen der Überarbeitung des VBGK zu planen.

2.7.2. Ortsbus Linie 11

Festlegen der neuen Linienführung für den Ortsbus, allenfalls in Phasen bis die entsprechenden Strassenabschnitte für diesen Zweck rechtlich und technisch bereitstehen (beschrieben in Ziff. 2.3 4).

2.7.3. Erweiterung der GE-Zone

Bei ausgewiesenem Bedarf Erweiterung in westlicher Richtung nur südlich des Bahntrassees und der Verlängerung der Grosszelgstrasse auf 1 Bautiefe

3. Genehmigungsvermerke

3.1. Mitwirkunsverfahren

Mitwirkungsverfahren vom 1. September 2015 bis 1. Oktober 2015

3.2. Gemeinderatsbeschluss

Beschlossen durch den Gemeinderat am ……. Monat 2015

Namens des Gemeinderates

Gemeindeammann	Gemeindeschreiber
Hans Ulrich Reber	Daniel Hugler

3.3. Kenntnisnahme durch Baden-Regio

3.4. Kenntnisnahme durch den Kanton

4. Abkürzungen

BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Kantonales Baugesetz)
BauV	Bauverordnung (kantonal)
BehiG	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen der Menschen mit Behinderung (Behindertengesetz)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
B+R	Bike und Ride
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
EnergieG	Energiegesetz des Kantons Aargau
ERP	Entwicklungsrichtplan
ES	Empfindlichkeitsstufe (z.B. betr. Lärmimmissionen)
GE	Gewerbe
GS	Grundstück
LSV	Lärmschutzverordnung (eidgenössisch)
LW	Landwirtschaft
MIV	Motorisierter Individualverkehr (Last- und Personenauto; Motorfahrräder; Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsfahrzeuge)
ÖV	Öffentlicher Verkehr (Bus und Bahn)
P+R	Park und Ride
PP	Parkplätze
RPG	Raumplanungsgesetz, Stufe Bund
nRPG	Revidiertes oder neues Raumplanungsgesetz des Bundes, in Kraft seit 01.05 2014 gestützt auf die Volksabstimmung vom 03.03.2013
PW	Personenwagen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNP	Sondernutzungsplan/ -ung (Erschliessungsplan, Gestaltungsplan)
W	Westen
W	Wohnen