

# **Nutzungsplanung Siedlung Revision Bauzonenplan**

## **Planungsbericht**

gemäss Art. 47 RPV



AGIS; Luftbild 2009

**Stand: Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber  | Gemeinderat Wohlen<br>Ressortvorsteher: Walter Dubler, Gemeindeammann                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kontaktstelle | Planung, Bau und Umwelt<br>Kapellstrasse 1<br>5610 Wohlen                                                                                                                                                                                                                                               |
| Auftragnehmer | Marti Partner Architekten und Planer AG<br>Zweierstrasse 25<br>8004 Zürich<br>und<br>Bahnhofstrasse 50<br>5600 Lenzburg<br>E-Mail: <a href="mailto:planung@martipartner.ch">planung@martipartner.ch</a><br><a href="http://www.martipartner.ch">www.martipartner.ch</a><br>Verantwortlich: Thomas Meier |



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bestandteile der Planungsvorlage                                                              | 5         |
| Hinweise auf übergeordnete Rechtsgrundlagen                                                   | 6         |
| <b>Teil 1 Allgemeines</b>                                                                     |           |
| 1. Planungsgegenstand                                                                         | 7         |
| 2. Bezug zur neuen Bauverordnung                                                              | 7         |
| 3. Kommunale Grundlagen                                                                       | 8         |
| 4. Übersicht über die Planungsinstrumente                                                     | 10        |
| 5. Kommunale Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung                              | 11        |
| <b>6. Regionale und Kantonale Rahmenbedingungen; vorgesehene Ausrichtung der Zonenplanung</b> | <b>12</b> |
| 6.1 Regionalplanung Unteres Bünztal                                                           | 12        |
| 6.2 Kantonale Entwicklungsstrategien                                                          | 14        |
| 6.3 Agglomerationsprogramm Aargau Ost                                                         | 14        |
| 6.4 Anpassung des kantonalen Richtplanes                                                      | 16        |
| <b>7. Zentrale Sachthemen</b>                                                                 | <b>18</b> |
| 7.1 Bauzonenkapazität                                                                         | 18        |
| 7.2 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr                                | 19        |
| 7.3 Landwirtschaft; Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet                                      | 23        |
| 7.4 Wald                                                                                      | 23        |
| 7.5 Industriepark Ferrowohlen / Koordination mit Villmergen                                   | 24        |
| 7.6 Verkehr und Erschliessung                                                                 | 25        |
| 7.7 Luftreinhaltung                                                                           | 26        |
| 7.8 Belastete Standorte und Altlasten                                                         | 27        |
| 7.9 Mögliche längerfristige Einzonungen                                                       | 28        |
| <b>8. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>                                     | <b>30</b> |
| 8.1 Wohnen                                                                                    | 30        |
| 8.2 Spezialzone Bahnhof Süd                                                                   | 31        |
| 8.3 Arbeitsplätze                                                                             | 32        |
| 8.4 Öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen                                                 | 34        |
| 8.5 Regelung der Verkaufsnutzungen                                                            | 38        |
| 8.6 Kommunale Schutzobjekte                                                                   | 40        |
| 8.7 Archäologische Hinterlassenschaften                                                       | 40        |
| 8.8 Hochwasserschutz                                                                          | 41        |
| 8.9 Anpassung Kulturlandplan                                                                  | 42        |
| 8.10 Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)                                                 | 42        |
| <b>9. Bearbeitung</b>                                                                         | <b>45</b> |
| <b>10. Planungsablauf</b>                                                                     | <b>46</b> |

## **Teil 2 Änderungen Bauzonenplan**

|   |                                                  |     |
|---|--------------------------------------------------|-----|
| A | Behandlung der Begehren von Privaten             | 49  |
| B | Behandlung der Vorschläge der Planungskommission | 114 |

## **Bestandteile der Planungsvorlage**

### **Beschlussinhalt**

- Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan Mst. 1:2500
- Neuer Bauzonenplan Mst. 1:2500
- Teilkarte zum Bauzonenplan, Hochwasserschutz 1:5000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### **Informationsinhalt**

- Planungsbericht
- Bericht Ortsbildschutz / Schutzobjekte mit den Deckblättern der zum Schutz vorgeschlagenen Objekte
- Mitwirkungsbericht
- Konzeptplan Räumliche Entwicklung
- Bauzonendimensionierung
  - Tabellen Einwohnerkapazität und Flächenstatistiken
  - Plan Flächenstatistik rechtskräftiger Bauzonenplan, Stand 2008
  - Plan Flächenstatistik geplante Um- und Einzonungen
  - Plan Flächenstatistik 2009 bis Mai 2013
- Kantonaler Vorprüfungsbericht
- Einwendungsentscheide des Gemeinderates (10)
- Beschluss des Grossen Rates zur Anpassung des Siedlungsgebietes Wohlen im kantonalen Richtplan

#### Die wichtigsten Grundlagen für die Planung

- Rechtskräftiger Bauzonenplan 1977 / 1978 mit nachgeführten Änderungen
- Rechtskräftiger Kulturlandplan 1992
- Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung 2006
- Leitsätze und Massnahmen zur Räumlichen Entwicklung, erstellt durch den Gemeinderat 2008
- Masterplan Ortszentrum, beschlossen vom Gemeinderat 2009
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr 2011 (wurde parallel zur Revision der Nutzungsplanung Siedlung erarbeitet)

## **Hinweise auf übergeordnete Rechtsgrundlagen** (nicht abschliessend)

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesgesetze,<br>Verordnungen            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)</li><li>- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)</li><li>- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)</li><li>- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)</li></ul>                               |
| Kantonale Gesetze<br>und Verordnungen     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2010 (SAR 713.100)</li><li>- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. September 2011 (SAR 713.121)</li><li>- Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 (SAR 495.200)</li><li>- Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 (SAR 495.211)</li></ul>                              |
| Kantonaler<br>Richtplan                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Richtplan des Kantons Aargau vom 17. Dezember 1996 inkl. Nachträge (in Revision)</li><li>- Anpassung des Richtplans, Paket „Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung“ vom Juni 2010</li><li>- Richtplan des Kantons Aargau, Entwurf Vernehmlassung/Mitwirkung, Stand September 2010</li></ul>                                   |
| Agglomerations-<br>programm Aargau<br>Ost | <ul style="list-style-type: none"><li>- Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung, Aargau-Ost; Schlussbericht, vom Regierungsrat verabschiedet im Dezember 2007</li></ul> <p>Die Kerngemeinde Wohlen sowie die Gemeinden Villmergen und Waltenschwil bilden statistisch eine Agglomeration, welche im obigen Schlussbericht dem Teilraum Lenzburg - Unteres Bünztal zugeordnet ist.</p> |

## **Teil 1 Allgemeines**

### **1. Planungsgegenstand**

Planungsgegenstand ist die Revision der Nutzungsplanung Siedlung. Insbesondere zu prüfen ist, ob für die erwünschte Entwicklung von Wohlen Umzonungen und Einzonungen zweckmässig sind. Im Verfahren der Nutzungsplanung Siedlung sind auch die kommunalen Schutzobjekte zu bezeichnen und der Schutz vor Hochwasser zu regeln. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde bereits vollständig überarbeitet und 2006 beschlossen. Deshalb wird sie nur dort angepasst, wo sich neue Randbedingungen ergeben. Der Bauzonenplan und die BNO sind grundeigentumsverbindlich. Die grundeigentumsverbindlichen Produkte sind ein neuer Bauzonenplan mit Teilkarte Hochwasserschutz und die angepasste BNO. Sie sollen gemäss dem Raumplanungsgesetz auf einen Zeitraum von 15 Jahren ausgerichtet sein.

Zur Revision der Nutzungsplanung Siedlung gehört auch die Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes Wohlen. Der neue Kommunale Gesamtplan Verkehr ist behördenverbindlich.

### **2. Bezug zur neuen Bauverordnung (BauV)**

Der Kanton Aargau hat mit Beschluss des Grossen Rats vom 15. September 2009 beschlossen, beim interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe mitzumachen. Die Umsetzung auf Verordnungsstufe ist mittlerweile erfolgt. Die Bauverordnung ist am 1. September 2011 in Kraft getreten.

Wirkung in Wohlen

- Die BNO bleibt bis auf folgenden Artikel unverändert gültig:  
§ 34 Abs. 1, Ausnützungszuschlag für Energiesparhäuser und behindertengerechte Einliegerwohnungen wird aufgehoben.  
Ab sofort gilt § 35 BauV (Nutzungsbonus für Minergie-Gebäude).
- Gemäss § 64 BauV passen die Gemeinden ihre Bau- und Nutzungsordnungen bis spätestens am 1. 9. 2021 an die neuen Baubegriffe und Messweisen an. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten die bisherigen Bestimmungen zur Messweise.

Auf die Anpassung der BNO an die neuen Baubegriffe und Messweisen wird in dieser Vorlage aus folgenden Gründen verzichtet:

- Die jetzige Revision der Nutzungsplanung Siedlung ist schon zu weit fortgeschritten.



- Die Gesamtrevision der BNO ist erst 2006 in Rechtskraft getreten (Anpassung an das Baugesetz vom 19. 1. 1993).
- Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, da die BNO lediglich bezüglich der neuen Messweise zu überprüfen ist. Die Übergangsfrist ist mit zehn Jahren grosszügig bemessen.

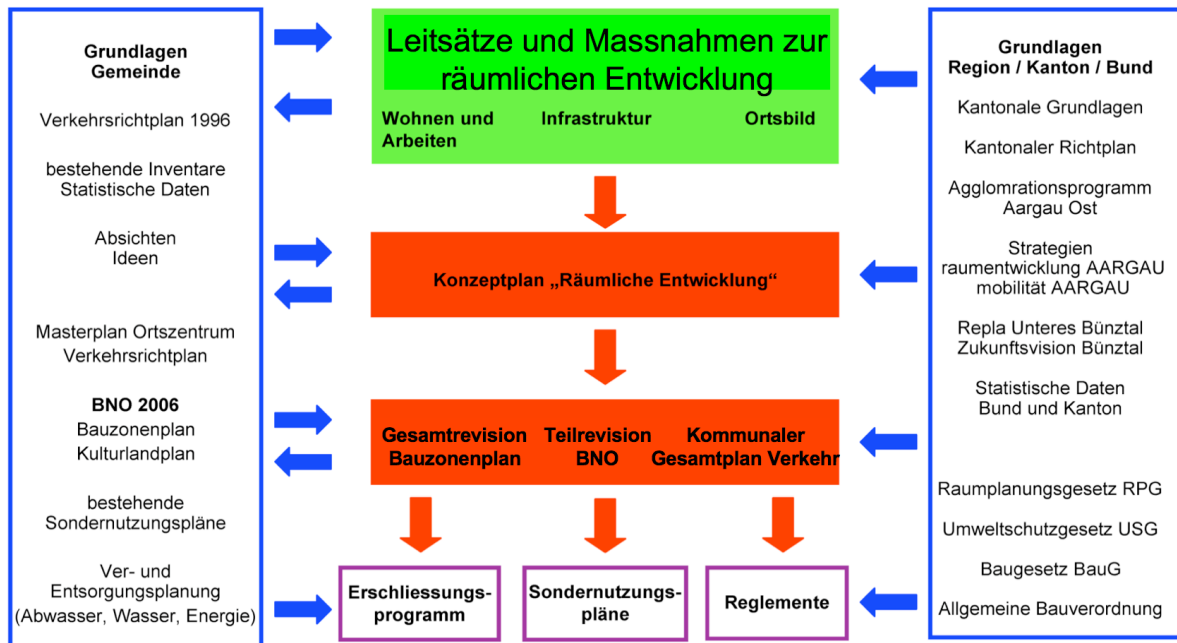
### 3. Kommunale Grundlagen

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauzonenplan                                                                | Die Gemeinde Wohlen verfügt über einen altrechtlichen Bauzonenplan, der in den Jahre 1977 und 1978 vom Einwohnerrat beschlossen und am 18. September 1979 vom Grossen Rat genehmigt wurde. Er wurde in der Folge mit zahlreichen Änderungen und Ergänzungen versehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nutzungsplanung Kulturland                                                  | In den Jahren 1986 bis 1992 wurde die Nutzungsplanung im Kulturland durchgeführt. Die Nutzungsordnung Kulturland mit dem Kulturlandplan wurde am 7. Dezember 1992 vom Einwohnerrat beschlossen und am 7. März 1995 vom Grossen Rat genehmigt. In dieser Planung wurde die Bauzonengrenze verbindlich festgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO)                                              | Die Bau- und Nutzungsordnung ist nach einem intensiven Planungsprozess von 3 Jahren vom Einwohnerrat am 8. Mai 2006 beschlossen und vom Regierungsrat am 6. September 2006 genehmigt worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Überbauungsstand                                                            | Der Überbauungs- und Erschliessungsstand wird von der Bauverwaltung jährlich erhoben und dem Kanton übermittelt. Die kantonale Abteilung Raumentwicklung erstellt auf dieser Basis jährlich eine „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ von allen Gemeinden, in der die überbauten und unüberbauten Flächen ersichtlich sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schutzobjekte<br>- Inventare                                                | Die Kommission Ortsbildschutz Wohlen hat in jahrelanger Arbeit eine umfassende Inventarisierung vorgenommen und im Jahr 1997 abgeschlossen (Gebäude, Einzelobjekte, Naturobjekte und Gärten). Die kantonale Denkmalpflege hat 1995 ebenfalls ein Inventar der schutzwürdigen Bauten erstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Integration der Unterschutzstellung in das laufende Ortsplanungsverfahren | Gemäss Baugesetz und § 63 Abs. 2 BNO sind die Schutzobjekte im Verfahren der Ortsplanung zu bestimmen. Die Bauverwaltung hat mit Hilfe der Denkmalpflege, der Abteilung Ortsbildschutz und dem Ortsplaner einen Vorschlag über die aufzunehmenden Schutzobjekte erarbeitet. Der Gemeinderat hat den Vorschlag am 2. November 2009 verabschiedet. Die Eigentümer wurden an der Versammlung vom 30. März 2010 orientiert. Gemäss der fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 9. Juni 2010 sind die vorgeschlagenen Massnahmen nachvollziehbar und angemessen. Das Unterschutzstellungsverfahren ist Bestandteil der laufenden Revision der Nutzungsplanung Siedlung. |

---

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Masterplan<br>Ortszentrum                                 | Der Einwohnerrat hat – basierend auf dringlichen Motionen – am 17. März 2008 den Gemeinderat beauftragt, einen Masterplan für das Ortszentrum Wohlen zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgte in einem befruchtenden Prozess durch eine von Experten geleitete Arbeitsgruppe. Der Gemeinderat hat den „Masterplan Ortszentrum“ am 10. August 2009 beschlossen. Er gilt als behördenverbindliches Planungsinstrument und enthält diverse Empfehlungen, die in den vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung Siedlung aufgenommen wurden. |
| Kommunaler<br>Gesamtplan Verkehr                          | Der behördenverbindliche Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) legt die Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Leitsätze und<br>Massnahmen zur<br>räumlichen Entwicklung | Der Gemeinderat hat am 3. März 2008 ein allgemeines Leitbild sowie die „Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung“ verabschiedet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Legislaturprogramm<br>des Gemeinderates                   | Der Gemeinderat hat im Legislaturprogramm 2010 – 2013 diverse Ziele formuliert, die in der Nutzungsplanung Siedlung umgesetzt werden können. Ein Legislaturziel ist der Abschluss dieser Planung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schlussfolgerungen                                        | Die vielen laufenden Planungen in und ausserhalb der Gemeinde sowie die konkreten baulichen Umsetzungen sind Indikatoren für die Umbruchphase. Der Bauzonenplan wird mit der BNO die Grundregeln für die bauliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren festlegen. Die verschiedenen an Planungen beteiligten Gruppierungen und alle Einwohner können in diesem Verfahren mitwirken in Bezug auf die Hauptfrage, ob der bauliche Rahmen vernünftig abgesteckt wird.                                                                   |

## 4. Übersicht über die Planungsinstrumente



## 5. Kommunale Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung

Bezug zum Leitbild  
des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Leitbild am 3. März 2008 verabschiedet. Es bildet die Grundlage für die in der Beilage ersichtlichen "Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung", welche vom Gemeinderat am gleichen Tag verabschiedet wurden.

Leitsätze zur  
räumlichen  
Entwicklung

Das Regionalzentrum Wohlen soll gestärkt werden.

Die räumliche Entwicklung kann wie folgt dazu beitragen:

- Das kontinuierliche und gezielte Wachstum von qualitativ hochwertigen Wohnungen und Arbeitsplätzen ist zu fördern.
- Die bestehende Infrastruktur ist optimal auszunützen.  
(Strassen, Öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen)
- Die Attraktivität des Ortsbildes und der öffentlichen Aussenräume soll gesteigert werden.

Leitsätze und  
Massnahmen,  
vom Gemeinderat  
verabschiedet am  
3. März 2008

Die folgenden Massnahmen gemäss den "Leitsätzen und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung" wurden beachtet:

- Prüfen von Einzonungen am Bauzonenrand zur zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen. Vorrang haben Parzellen an attraktiven Lagen, namentlich an Hanglagen und beim Bahnhof. Die Erschliessung soll vorhanden sein oder auf Kosten der Eigentümer einfach ergänzt werden können.
- Aufwertung und Verdichtung des Gebietes im Süden des Bahnhofes Wohlen mittels Aufzonungen und Einzonungen zur Gebietsarrondierung (bessere Nutzung der Standortgunst des ÖV-Knotens)
- Sicherstellung, dass neues Bauland nur eingezont wird, wenn es auf den Markt kommt, bzw. vom Eigentümer innert 10 Jahren überbaut wird
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport- und Freizeitnutzungen gewährleisten (Ausdehnung Sportzentrum, Ausscheiden einer Zone für Familiengärten, Freifläche für den Zirkus und andere grosse Publikumsanlässe sicherstellen)
- Erhaltung der schützenswerten Bauten als identifikationsstiftende Merkmale für die Einwohner

Verbesserung der Steuerkraft

Ein Hauptziel von Wohlen ist die Erhöhung der Steuerkraft pro Einwohner und pro Arbeitsplatz. Diese hat sich in den letzten 20 Jahren verglichen mit dem Kanton Aargau und den 10 grössten Gemeinden des Kantons rückläufig entwickelt (vgl. Diplomarbeit Fachhochschule Nordwestschweiz 2007, Analyse der Wohler Steuerkraft; [www.wohlen.ch](http://www.wohlen.ch) -> index suchen „Steuerkraft“). Eine Erkenntnis gemäss dieser Studie ist, dass Neuzuzüger im Durchschnitt höhere Steuererträge generieren als die bestehende Wohnbevölkerung. Mit den geplanten Umzonungen, der Bezeichnung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Einzonungen „am richtigen Ort“ soll eine Verbesserung der Steuerkraft erreicht werden.

## **6. Regionale und kantonale Rahmenbedingungen; vorgesehene Ausrichtung der Zonenplanung**

### **6.1 Regionalplanung Unteres Bünztal**

Entwicklung aus Sicht der Repla Unteres Bünztal  
„Zukunftsvision Bünztal“

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal hat sich im Rahmen der "Zukunftsvision Bünztal" in professionell moderierten Workshops mit der Entwicklung der Region bis ins Jahr 2030 auseinander gesetzt. Aufgrund der verschiedenen Positionen der Gemeindevertreter wurde auf die ursprünglich skizzierten Folgearbeiten verzichtet. Dem zusammenfassenden Ergebnis datiert vom 14. August 2006 kann folgendes entnommen werden:

Hauptziel:

Die äussere Abgrenzung der bestehenden Siedlungsgebiete soll langfristig nicht erweitert werden. In der Region bestehen ausreichend innere Reserven. Hinweise dazu: Bestehende "Löcher" sollen bei Bedarf und Eignung gefüllt werden können. Spezielle örtliche Gegebenheiten sind zu beachten.

Problembeispiele:

- Das ÖV-Potential des Bahnhofs Wohlen, des am besten erschlossenen Ortes im Freiamt, wird siedlungsplanerisch nicht angemessen genutzt. Im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs liegen grössere Flächen in der Landwirtschaftszone. Korrekturen drängen sich auf.
- Wohlen und Villmergen bilden zusammen eine Stadt mit einer Wohnbevölkerung von rund 20'000 Personen und 9'000 Arbeitsplätzen. Wenn dieses Siedlungsgebiet einheitlich geplant wird, ergeben sich andere Perspektiven in Bezug auf Zonen und Grenzen.

Vorgesehene  
Massnahmen

Die Zonenplanung wird wie folgt auf diese Anregungen ausgerichtet:

- Im Konzeptplan "Räumliche Entwicklung" wird über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus aufgezeigt, wo **Siedlungserweiterungen** möglich sein sollen und wo nicht.
- Im Bauzonenplan wird eine **Spezialzone Bahnhof Süd** ausgetrennt. Sie umfasst die heutige Wohnzone W1. Sie soll längerfristig ausgedehnt werden. Das Gebiet soll mit einem Gestaltungsplan und Landumlegungen so entwickelt werden, dass eine auf die bauliche, landschaftliche und verkehrliche Situation abgestimmte Überbauung für Wohnen, Gewerbe und Bildung entstehen kann. Besondere Rücksicht wird auf die bestehenden herrschaftlichen Gebäude mit ihrem Umschwung genommen.
- Das in den zwei Gemeinden Villmergen und Wohlen liegende **Industriegebiet Ferrowohlen AG** verbleibt in beiden Gemeinden in der Industriezone. Die beiden Gemeinderäte haben die von Seite der Grundeigentümerin entwickelte Planung "Ferropolis" 2004/06 als nicht beschlussfähig erachtet (vgl. Mitwirkungsbericht, verabschiedet am 23. April 2007). Sie haben nach vertieften Diskussionen empfohlen, die Ansiedlung von Produktionsbetrieben zu fördern und Synergien zu nutzen (z.B. bezüglich Parkplatzbewirtschaftung).

Beurteilung der  
regionalen Abstimmung  
durch die Repla Unteres  
Bünztal

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal (Repla) hat den Planungsentwurf im Sinne von § 11 BauG auf „interkommunale Schnittstellen“ geprüft und dem Kanton mit Brief vom 12. Mai 2010 eine Stellungnahme abgegeben. Der Entwurf wird in den Grundzügen als sachgerecht beurteilt. Vorbehalten wird, dass die beträchtlichen Neueinzonungen nicht dazu führen dürfen, dass die Entwicklung in den anderen Gemeinden eingeschränkt wird.

## 6.2 Kantonale Entwicklungsstrategien

Entwicklung gemäss  
den Beschlüssen des  
Grossen Rates

Der Grosse Rat hat im September 2006 die beiden Strategien raumentwicklungAARGAU und mobilitätAARGAU beschlossen.

Inhalte daraus:

- Wohlen ist Teil der Agglomeration Wohlen/Villmergen, Die beiden Gemeinden sind in der Karte Raumkonzept Aargau als urbane Entwicklungsräume bezeichnet. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.
- Die Industriegebiete Wohlen/Villmergen sind wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung. In diesen Gebieten haben wettbewerbsfähige Arbeitsplätze Vorrang vor anderen Nutzungen.
- Allgemein gilt, dass die Siedlungsentwicklung auf die gut erreichbaren Standorte gelenkt werden soll. Dazu sind die Nutzungsplanungen regional abzustimmen.

Vorgesehene  
Massnahmen

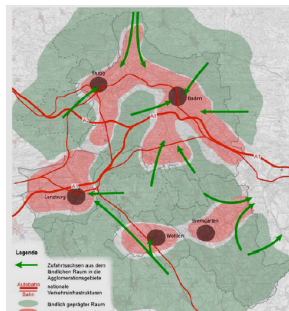
Die Zonenplanung wird auf diese Anforderungen wie folgt ausgerichtet:

- In der laufenden Masterplanung Ortszentrum werden Empfehlungen für die situationsgerechte innere Verdichtung erarbeitet (C4).
- Die geplante Spezialzone Bahnhof Süd soll das urbane Wohnen und Arbeiten in nächster Nähe des ÖV-Knotens ermöglichen (C3 und C4).
- Die Industriezone Ferro Wohlen bleibt erhalten. Die Gemeindebehörde unterstützt die Bestrebungen des Verwaltungsrates Ferrowohlen AG, auf dem 21.6 ha grossen Industriegebiet Gewerbe anzusiedeln (Vermietung, um die Gesamtkoordination möglichst einfach zu halten). Erste Erfolge werden sichtbar. So ist die "digitec" in eine bestehende Industriehalle eingezogen (B.7; C3).

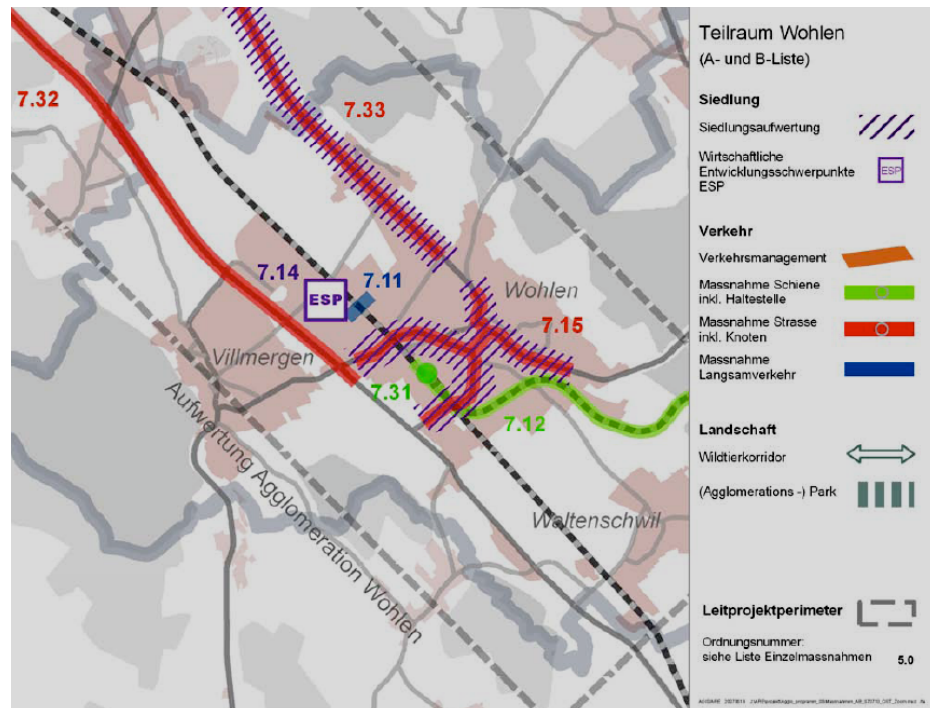
## 6.3 Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Agglomerations-  
programm  
des Kantons

Der Regierungsrat hat am 5. Dezember 2007 das Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Aargau-Ost zur Einreichung an den Bund verabschiedet. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat das Programm geprüft und namhafte Beiträge in Aussicht gestellt. Das Bundesparlament hat das Investitionspaket mittlerweile beschlossen (Beschluss September 2010).



Quelle BVU ARE  
Wohlen ist ein städtisch  
geprägter Raum im  
ländlichen Raum



Quelle: Bericht Agglomerationsprogramm Aargau Ost 2007, BVU, ARE;  
Wichtigste Massnahmen im Teilraum Wohlen

## Projekte

Für die Agglomeration Wohlen stehen die Verbesserung der Strassen- und Schienenverbindungen Richtung Lenzburg und Zürich resp. der A1 sowie das ÖV-Angebot in der Agglomeration selber im Mittelpunkt. Das Agglomerationsprogramm enthält neben Verkehrsprojekten auch die folgenden Siedlungsprojekte:

- 7.14. Entwicklungsschwerpunkt Wohlen/Villmergen (ESP)  
Erwünscht: produzierende und arbeitsplatzintensive Nutzungen  
Unerwünscht: Nutzungen mit hohem Güter- oder Personenverkehr
- 7.16. Siedlungsaufwertung Bahnhof Wohlen (Verdichtung)
- 7.17. Aktive kommunale Boden- und Wohnbaupolitik zur Förderung des verdichteten Bauens

## Vorgesehene Massnahmen

### Aktivitäten / Geplante Umsetzung:

- 7.14 Der Gemeinderat Wohlen unterstützt in Absprache mit dem Gemeinderat Villmergen die Entwicklung auf dem Ferroareal im Rahmen seiner Möglichkeiten. Unerwünscht sind Betriebe, die vor allem viel Verkehr erzeugen. Erwünscht sind insbesondere Produktionsbetriebe.
- 7.16 Im Raum Bahnhof Nord sind die planerischen Voraussetzungen für die erwünschte Verdichtung vorhanden (Kernzone; Gestaltungsplan Aarauerstrasse, Bahnhofweg, Steindlerstrasse). Im Raum Bahnhof Süd soll eine Spezialzone geschaffen werden.



- 7.17 Die Masterplanung Ortszentrum Wohlen zeigt auf, wie die Landreserven der Gemeinde situationsgerecht und häuslicher überbaut werden sollen.

## 6.4 Anpassung des kantonalen Richtplanes

### Botschaft des Regierungsrates

Die aus kommunalen und übergeordneten Strategien abgeleiteten Massnahmen führten zu folgender Botschaft des Regierungsrates vom 15. Mai 2013 an den Grossen Rat:

Vorgesehene Einzonungsflächen:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen          | 4.3 ha  |
| Gewerbebezonen                          | 3.4 ha  |
| Grünzone (längs Bünz)                   | 0.2 ha  |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 7.5 ha  |
| Total                                   | 15.4 ha |

Anrechenbare Fläche (0.9 ha sind überbaut bzw. nicht anrechenbar wie die Grünzone) 14.5 ha

### Beschluss Grosser Rat

Der Grosse Rat hat am 27. August 2013 folgende Flächen genehmigt:

Einzonungsflächen:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen          | 3.6 ha |
| Gewerbebezonen                          | 0.2 ha |
| Grünzone (längs Bünz)                   | 0.2 ha |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 0.0 ha |
| Total                                   | 4.0 ha |

Anrechenbare Fläche (0.9 ha sind überbaut bzw. nicht anrechenbar wie die Grünzone) 3.1 ha

### Verzicht auf Einzonung der Grünzone

Auf die Einzonung der Grünzone längs der Bünz wird verzichtet, da sie in direktem Zusammenhang zur Einzonung der Zone ÖB Niedermatten stand.

Spezialfall spätere  
Einzonung Spezialzone  
Bahnhof Süd

Da die Einzonung der Spezialzone Bahnhof Süd besonders komplex ist und vertiefte Vorarbeiten bedingt, wurde gemeinsam mit den Fachpersonen der Abteilung Raumentwicklung folgendes Vorgehen beschlossen:

Ursprüngliche Absicht

Die geplanten Einzonungen werden in zwei Pakete geschnürt.

1. Paket: Revision Nutzungsplanung Siedlung ohne die Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd
2. Paket: Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd

Alle Einzonungen mit Ausnahme der Spezialzone Bahnhof Süd werden in das 1. Paket aufgenommen.

Die Einzonung der Spezialzone Bahnhof Süd wird der Einwohnergemeinde als Separatvorlage zusammen mit einem Entwicklungsrichtplan unterbreitet. Da dieses Paket umfangreiche Planungsarbeiten bedingt, ist es zweckmässig, ja unabdingbar, diese Arbeiten gestützt auf den entsprechenden Beschluss des Grossen Rates (Zwischenentscheid) vornehmen zu können.

Der Regierungsrat hat dieses zweite Paket dem Grossen Rat nicht unterbreitet. Das Geschäft soll im Rahmen der anstehenden Ausscheidung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan beraten werden (Auslöser: RPG-Revision).

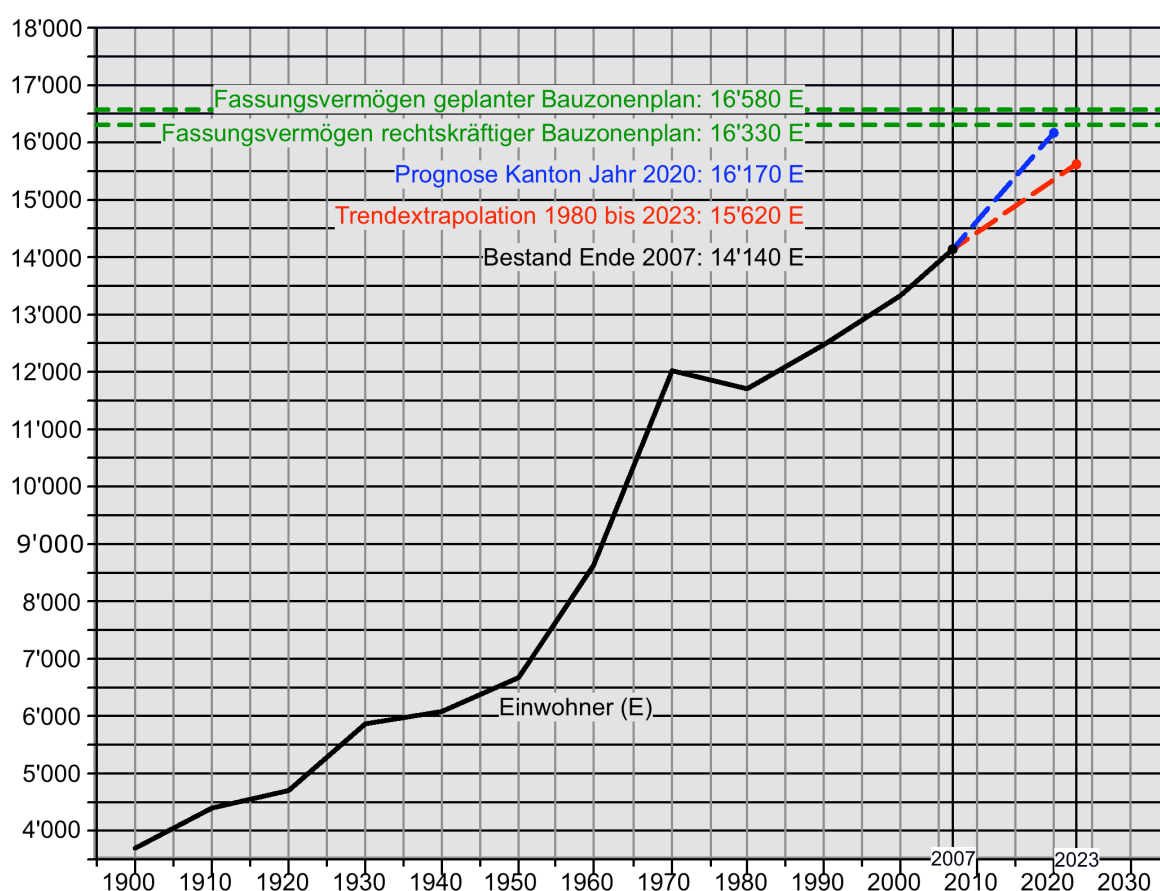
## 7. ZENTRALE SACHTHEMEN

### 7.1 Bauzonenkapazität

Vgl. Flächen- und Einwohnerstatistik

Ausrichtung der  
Bauzonenkapazität auf  
die Entwicklungsziele

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Umzonungen und Einzonungen dem Regionalzentrum Wohlen den Spielraum geben, der nötig ist, um die kommunalen und übergeordneten Entwicklungsziele zu erreichen (Details vgl. Kapazitätsberechnung).



Spezialfall Einzonung  
Gebiet  
Bahnhof Süd

Die Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd bedingt eine länger-dauernde Vorbereitungsphase bis zur Realisierung (Erstellung Entwicklungsrichtplan, Gestaltungsplan, Landumlegung, Erschlies-sung). Die Realisierung erfolgt in Etappen. **Da die Spezialzone Bahnhof Süd die Zielsetzungen für die gesamte Region erfüllt, ist die Bauzonenkapazität für diese Zone nicht im kommunalen Rahmen zu beurteilen, sondern im kantonalen Rahmen.** Mit den vorgesehenen Planungsinstrumenten kann sichergestellt werden, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Das zur Einzonung vorgeschlagene Gebiet Bahnhof Süd hat ein Fassungsvermögen von rund 600 Einwohnern (vgl. Kapitel 8.2). Das Fassungsvermögen inklusive diesen 600 Einwohnern beträgt 17'180 Einwohner.

## 7.2 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr

Kantonale  
Anforderungen  
(§ 4 BauV)

Die Anforderungen an die Innere Siedlungsentwicklung, die Siedlungsqualität und den Verkehr sind in § 4 BauV wie folgt aufgelistet:

<sup>1</sup> Die Gemeinde zeigt bei Einzonungen namentlich auf,

- a) welche Nutzungsreserven im Baugebiet bestehen,
- b) Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen
- c) wie die unüberbauten Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar gemacht werden,
- d) wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich in Zentren und Agglomerationen, verbessert werden,
- e) mit welchen Konzepten und Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird, wenn das eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Sie stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar:

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastruktur für den Langsamverkehr attraktiv gemacht wird.
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifische Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

Kommunale  
Anforderungen

Das vom Gemeinderat verabschiedete kommunale „Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung“ zielen in die gleiche Richtung. Die Aufwertung der Siedlungsqualität wird einen positiven Effekt auf die Steuerkraft pro Einwohner und pro Arbeitsplatz haben.

Massnahmen

Nachfolgend wird in Kurzform beschrieben, wie die kantonalen Anforderungen umgesetzt werden. Zudem erfolgen Verweise zu detaillierten Aussagen in diesem Bericht. Der Konzeptplan „Räumliche Entwicklung“ gibt einen Überblick.

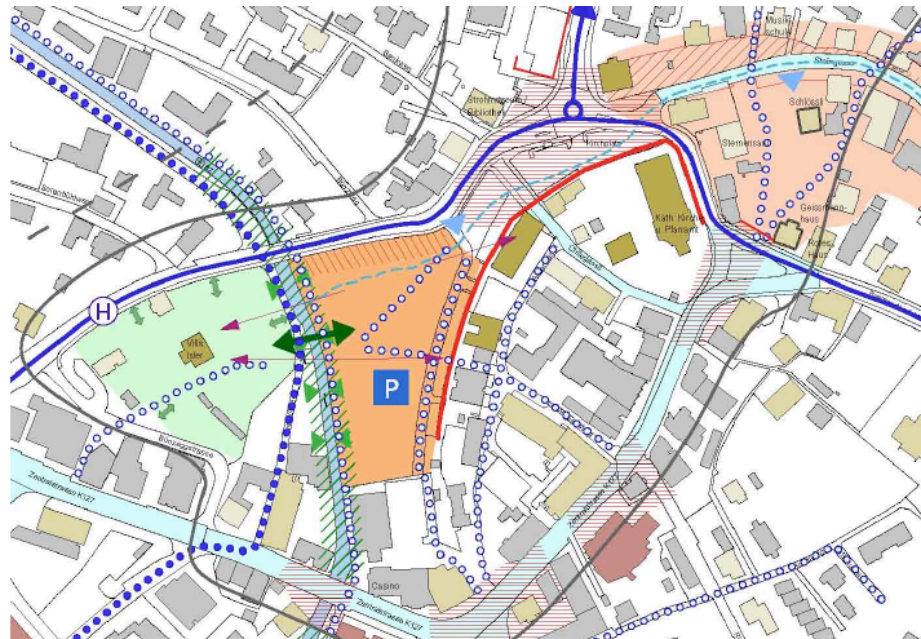
§ 4 Abs. 1 a) BauV

a) Nutzungsreserven im Baugebiet  
vgl. Kapazitätsberechnungen

§ 4 Abs. 1 b) BauV

b) Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen

- Streichung Ausnützungsziffer in der Kernzone  
 Förderung der Verdichtung von einzelnen noch unüberbauten Baulücken
- Masterplan Ortszentrum 2009; behördenverbindlich



Masterplan Ortszentrum 2009, Übersichtsplan; Quelle: Schlussbericht Hesse + Schwarze + Partner, Zürich

- Förderung von Arealentwicklungen  
 Für die Gemeindeentwicklung besonders wichtige Areale sind im Konzeptplan „Räumliche Entwicklung“ ersichtlich.
- Förderung Gestaltungspläne  
 Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (vgl. Änderungen Bauzonenplan)
- Erarbeitung Gestaltungsplan Jacob Isler Areal auf der Basis von Testplanungen bzw. Überbauungsstudien; Schlüsselareal in der Kernzone; im Gemeindebesitz; laufendes Verfahren  
 Erarbeitung Gestaltungspläne Pilatusstrasse und Notterareal (an der Aeschstrasse); private Gestaltungspläne im Ortszentrum; laufende Verfahren  
 Gestaltungsplan Aargauerstrasse / Bahnhofweg / Steindlerstrasse; privater Gestaltungsplan festgesetzt 2008; Baubewilligung erteilt 2010
- Förderung von Arealüberbauungen  
 Die Bauverwaltung sowie die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission unterstützt Investoren und Bauherren bei

der Realisierung von Arealüberbauungen. In den letzten Jahren sind Vorzeigebauwerke entstanden, die Impulse für weitere solcher Überbauungen geben werden.

- Aussiedlung des Werkhofes Notter aus dem Ortszentrum

§ 4 Abs. 1 c) BauV

Unüberbaute Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar machen

- Förderung Arealentwicklungen und Gestaltungspläne siehe auch Angaben zu § 4 Abs. 1 b) BauV.
- Die Gemeinde nimmt die Erschliessung der 2 grossen noch nicht erschlossenen Gebiete im bestehenden Baugebiet an die Hand.  
Im grössten noch unerschlossenen Wohngebiet „Rebberg“ ist die Erschliessungsplanung abgeschlossen und der Erschliessungskredit gesprochen. Mit dem Strassenbau wird dank einem abgeschlossenen Vergleich mit dem letzten Beschwerdeführer in Kürze begonnen. Der gesamte untere Teil ist im Besitz einer Eigentümerin (Fläche nach Strassenabzug rund 28'770 m<sup>2</sup>). Die Vertreter dieser Eigentümerin haben in einer von der Gemeinde angeregten, privat erarbeiteten Überbauungsstudie aufgezeigt, wie die Baufelder überbaut und parzelliert werden können. Die Studie dient als Grundlage für den geplanten Verkauf der Bauparzellen.  
Im noch unerschlossenen Gewerbegebiet zwischen Wilstrasse und Bahnlinie besteht die Erschliessungsplanpflicht. Da es in diesem Gebiet Umzonungsbegehren gibt, beabsichtigt der Gemeinderat, den Erschliessungsplan erstellen zu lassen, sobald die Nutzungsplanung Siedlung rechtskräftig ist.
- Das Arbeitsplatzgebiet Bremgarterstrasse Nord (Neeser) wird bedingt eingezont.
- Gebiet Anglikerstrasse Nord, Ein- / Umzonung in Gewerbezone  
-> Zum überwiegenden Teil im Besitz der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde; Der Gemeinderat wird die Baureifmachung vorantreiben. *Wurde nicht genehmigt*
- Einzonung Gebiet Farnbühl in Zone WG 3  
-> Die Grundeigentümerin SBB wird den Gestaltungsplan entwerfen. Sie möchte das Land baureif machen.
- Einzonung Gebiet Lochmatte, Wohnzone W2  
-> Vom Eigentümer wird vor der öffentlichen Auflage eine Absichtserklärung zur Erstellung des Gestaltungsplanes und zur Überbauung eingeholt. *Wurde nicht genehmigt*

§ 4 Abs. 1 d) BauV

Verbesserung der Wohnqualität und der Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich in Zentren und Agglomerationen

- In der BNO 2006 sind diverse Planungsanweisungen bereits enthalten (Qualitätsvorschriften für die Kernzone und die Zone Steingasse, Quartiererhaltungszone „Wehrli“, Grünflächen in Industrie- und Gewerbezone, Anreizsystem für Arealüberbauungen, Ausnützungsbonus für energieeffiziente Bauten, Spiel- und Erholungsanlagen, etc.)
- Bezeichnung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Bauzonenplan
- Bezeichnung von Ensembleschutzzonen im Bauzonenplan
- Während der Erarbeitung dieser Planung sind von Seite der Gemeindebehörde diverse qualitätssichernde Instrumente eingesetzt und Verfahren angestossen worden, wie  
Masterplan Ortszentrum 2009 (behördenverbindlich)  
Konzeptplan Freiraumplanung Baugebiet 2010; Informationsplan; Arbeitsinstrument für die Bauverwaltung
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (behördenverbindlich)  
Ein Schlüsselement ist die geplante Neugestaltung der Zentralstrasse (laufendes Verfahren)

§ 4 Abs. 1 e) BauV

Konzepte und Massnahmen für eine hohe Siedlungsqualität, wenn das eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5000 m<sup>2</sup>

Einzonung Gebiet Anglikerstrasse Nord, Gewerbezone, 3.2 ha  
-> Gestaltungsplanpflicht, Zweckartikel in BNO *wurde nicht genehmigt*

Einzonung Gebiet Farnbühl, WG 3, 1.8 ha  
-> Gestaltungsplanpflicht; Zweckartikel in der BNO (§ 11 Abs. 3<sup>bis</sup>)

Einzonung Gebiet Lochmatte, Wohnzone W2, 0.7 ha  
-> Gestaltungsplanpflicht *wurde nicht genehmigt*

Einzonung Gebiet Bergmatten, Wohnzone W2, 1.05 ha  
-> Vertragliche Verpflichtung der Bergmattengesellschaft zur Erschliessung und für ökologischen Ausgleich (Bachöffnung)

Einzonung im Gebiet Niedermatten, Zone ÖB, 7.5 ha  
-> 10 m breiter Gebietsstreifen längs der Bünz wird Grünzone  
-> Ein Raumnutzungskonzept zeigt die geplanten Nutzungen.  
-> Gemäss Konzeptplan Freiraumplanung Baugebiet sind die öffentlichen Anlagen gut zu durchgrünen. *wurde nicht genehmigt*

Allgemeines

Die Verbesserung der Siedlungsqualität ist ein dauernder Prozess. Neben den Planungsinstrumenten ist die Beratung der Investoren, Grundeigentümer und Bauherren in den Baubewilligungsverfahren von entscheidender Bedeutung. Die Gemeinde hat mit der personellen Verstärkung der Bauverwaltung und der Einsetzung der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission die entsprechenden Weichen gestellt.

### 7.3 Landwirtschaft / Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |          |               |        |                          |          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|---------------|--------|--------------------------|----------|
| Bilanz<br>Landwirtschaftszonen                              | <p>Die Fläche der Landwirtschaftszonen in Wohlen wird infolge der geplanten Einzonungen wie folgt reduziert:</p> <table><tr><td>Landwirtschaftszonen heute digitalisierter Kulturlandplan</td><td>452.0 ha</td></tr><tr><td>- Einzonungen</td><td>3.8 ha</td></tr><tr><td>Landwirtschaftszonen neu</td><td>448.2 ha</td></tr></table> <p>Von den 3.8 ha, die eingezont werden, sind 0.9 ha überbaut. Der Kulturlandverlust beträgt 2.9 ha.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Landwirtschaftszonen heute digitalisierter Kulturlandplan | 452.0 ha | - Einzonungen | 3.8 ha | Landwirtschaftszonen neu | 448.2 ha |
| Landwirtschaftszonen heute digitalisierter Kulturlandplan   | 452.0 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |          |               |        |                          |          |
| - Einzonungen                                               | 3.8 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |          |               |        |                          |          |
| Landwirtschaftszonen neu                                    | 448.2 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |          |               |        |                          |          |
| Landwirtschafts-<br>betriebe<br>im Baugebiet                | <p>Innerhalb des Baugebietes befinden sich noch einige Landwirtschaftsbetriebe, die teils in Mischnutzungszonen zonenkonform oder in reinen Wohnzonen zonenfremd liegen. Zonenfremd sind folgende Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Walter Meyer, Waltenschwilerstrasse 51, Wohlen, W2</li><li>- Werner Vock, Hägglingerstrasse 9, Anglikon, W2</li><li>- Franz Vock, Knobelstrasse 34/36, Anglikon, W2</li></ul> <p>Die 3 Betriebe sind umgeben von Einfamilienhäusern. Die Umzonung der Einzelparzellen in gemischte Zonen WG2 wird im gebauten Umfeld als unzweckmässig erachtet. Die Immissionsgrenzwerte von den benachbarten Wohnzonen müssten trotzdem eingehalten werden. Die Betriebe haben die Bestandesgarantie, welche die betriebliche Weiterführung im heutigen Umfang gewährleistet und zeitgemässe Erneuerungen im Rahmen des Baugesetzes zulässt.</p> |                                                           |          |               |        |                          |          |
| Landwirtschaftsbetriebe<br>im Kulturland am<br>Bauzonenrand | <p>Die Landwirtschaftsbetriebe im Kulturland am Bauzonenrand wurden angefragt, ob betriebliche Veränderungen anstehen und ob die Einzonung der Hofparzellen geprüft werden soll. Es sind keine entsprechenden Wünsche eingegangen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |          |               |        |                          |          |

### 7.4 Wald

In Wohlen gibt es ein kleines Gebiet im Ortsteil Anglikon, in dem eine Bauzone an Wald grenzt. Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2 und Grünzone im Bereich der Hägglingerstrasse und der Wohnhäuser Im Wygarte. Die Abgrenzung ist durch die Hägglingerstrasse, einen Zufahrtsweg und die Parzellengrenzen von 2 Wohnhäusern gegeben. Diese „feste“ Grenze ist im Bauzonenplan als „Waldgrenze gemäss Waldgrenzenplan“ zur Information eingezeichnet. Die übrigen Waldgrenzen in Wohlen sind „dynamische“ Grenzen, die sich verändern können.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung bedingt, dass eine Waldfeststellung durch die kantonale Abteilung Wald durchzuführen ist. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss zur Nutzungsplanung Siedlung. Der Kreisförster ist mit der Aufgabe zu beauftragen.



Die öffentliche Auflage des Waldgrenzenplans erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung Siedlung.

### **7.5 Industriepark Ferrowohlen / Koordination mit Villmergen**

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koordinationsbedarf                                | Koordinationsbedarf besteht in den Bereichen Strassenverkehr (vgl. Kommunalen Gesamtplan Verkehr), wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt Wohlen/Villmergen (vgl. Kapitel 6.3 Agglomerationsprogramm) und langfristige Siedlungsentwicklung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Siedlungsbegrenzung                                | <p>Empfehlung zur Siedlungsbegrenzung (vgl. auch Konzeptplan Räumliche Entwicklung):</p> <p>Die Baugebiete von Wohlen und Villmergen sollen ablesbar bleiben. In Wohlen werden südlich der Bünztalstrasse keine neuen Bauzonen ausgeschieden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Industriegebiet der Ferrowohlen AG                 | Das 19.4 ha grosse Areal der Ferrowohlen AG liegt zu 55% in Wohlen (Teilparzelle 3323 und 3 weitere Parzellen) und zu 45% in Villmergen (Teilparzelle 3323). Das Eisenwerk, welches zeitweise über 400 Personen beschäftigte, wurde 1994 geschlossen. Die vorhandenen Schlackenablagerungen erfordern eine permanente Sickerwasserbehandlung und Überwachung durch die Eigentümerin. 2001 wurde das Projekt „Ferropolis“ geboren. Die Vision der Eigentümerin war, das brachliegende Industriegebiet in ein urbanes Quartier mit ablesbarer Geschichte zu transformieren. Im Masterplan wurde Platz für rund 5000 Einwohner und Arbeitsplätze ausgewiesen. Das 2006/2007 durchgeführte Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren ergab, dass die Planung in der vorgelegten Form als nicht genehmigungsfähig erachtet wurde. Die sehr aufwändige Arbeit wurde daraufhin eingestellt. |
| Neue Strategie für den „Industriepark Ferrowohlen“ | <p>Die neue Strategie der Ferrowohlen AG ist, das Gesamtareal weiterhin industriell und gewerblich zu nutzen. Die 2 sehr grossen Hallen (total 64'000 m<sup>2</sup>) und die unüberbauten Grundstücksteile werden vermietet. Namhafte Mieter wie die digitec AG sind in der Zwischenzeit eingezogen. Gemäss dem Konzept Vollausbau der Ferrowohlen AG sind 200'000 m<sup>2</sup> BGF denkbar (Lager 50%, Industrie 40%, Verkauf und Dienstleistungen 10%).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Wegen der Lage des Areales im Perimeter des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes Wohlen/Villmergen von kantonaler Bedeutung, der Immissionen von Bahn, Strasse und Starkstromleitungen sowie dem benachbarten stark störend eingestuftem Stanzwerkbetrieb (Springfix AG) wird die Beibehaltung der rechtskräftigen Industriezone als sachgerecht erachtet.

Es gelten die Vorschriften gemäss § 16 BNO Wohlen (zulässige Nutzung: stark störende Produktion, Dienstleistungen aller Art) und gemäss § 19 BNO Villmergen (Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe). Auf der Wohler Seite sind die Verkaufsnutzungen beschränkt. Zugelassen werden sollen Fachmärkte bis maximal 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche, nicht aber Einkaufszentren. Einkaufszentren sind im Ortskern erwünscht, in dem keine Obergrenze der Ladenfläche festgelegt ist. Auf der Villmerger Seite sind die Verkaufsnutzungen noch zu regeln.

Bezüglich der Zonierung gibt es keinen Handlungsbedarf. Die Bauzonen der 2 Gemeinden sind gut aufeinander abgestimmt. Wichtig ist, dass die Gemeindebehörden aktiv mithelfen, den Standort für qualitativ hochwertige Arbeitsplätze bekannt zu machen.

## 7.6 Verkehr und Erschliessung

Neuer Kommunalen  
Gesamtplan Verkehr  
Vom Gemeinderat  
beschlossen am  
21. November 2011

Der bestehende Verkehrsrichtplan 1996 wird durch den kommunalen Gesamtplan Verkehr gemäss § 54a BauG abgelöst. Dieser Plan bildet einen behördenverbindlichen Bestandteil der Nutzungsplanung Siedlung. Er legt die Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Der Gemeinderat hat den Auftrag zur Erstellung des kommunalen Gesamtplans Verkehr dem Büro metron in Brugg erteilt. Die Verkehrsplaner haben den Entwurf mit direktem Einbezug der Bevölkerung (Café-Gespräche und Workshops) sowie in Koordination mit der laufenden Siedlungsplanung, dem Agglomerationsprogramm Aargau Ost und dem Masterplan Ortszentrum erarbeitet.

Fazit der Untersuchungen: Die einzuzonenden Gebiete und die möglichen längerfristigen Einzonungen gemäss dem Konzeptplan Räumliche Entwicklung können an geeigneten Stellen an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden. Das bestehende Strassennetz kann den entstehenden Mehrverkehr aufnehmen. Nötig sind Einzelmassnahmen – insbesondere an Knoten und für die Sicherheit der Fussgänger – sowie Strassenraumaufwertungen im Ortszentrum. Die Verkehrsprognosen zeigen, dass die Bewältigung des Durchgangsverkehrs von Bremgarten in das Untere Bünztal im langfristigen Zeithorizont problematisch wird. Zur Siedlungsentlastung soll die Südumfahrung Wohlen dienen. Die Trassefreihaltung ist im kantonalen Richtplan eingetragen.

Erweiterung  
Gewerbezone  
Anglikerstrasse Nord

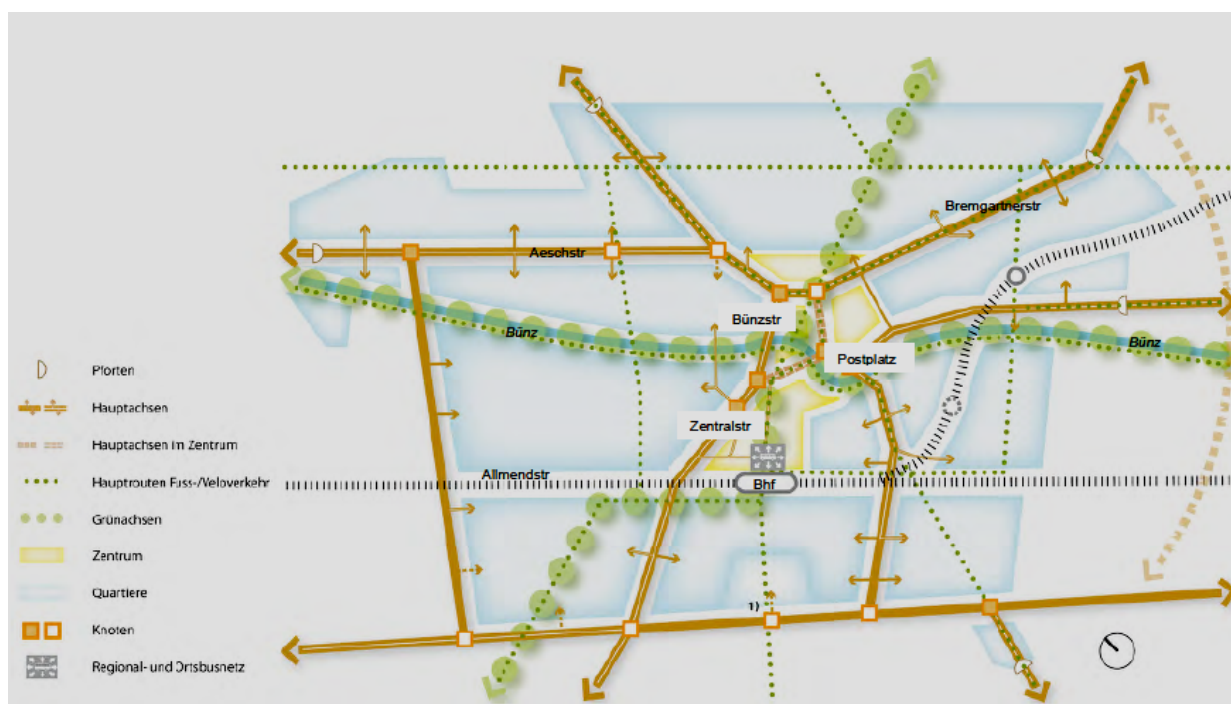
Die Erschliessung der geplanten Erweiterung der Gewerbezone nördlich der Anglikerstrasse soll ausschliesslich über die Nordstrasse erfolgen. Es entsteht kein Durchgangsverkehr durch ein Wohnquartier. *wurde nicht genehmigt*

#### Industriepark Ferrowohlen

Die Ferro Wohlen AG hat für die Entwicklung ihres Industrieparks eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Konzept Vollausbau mit 200'000 m<sup>2</sup> BGF erstellen lassen (UVP der Firma Hollinger AG, Luzern vom 24. März 2011). Gemäss dieser Prüfung ist die Kapazität der bestehenden Verkehrsanlagen für die volle Vermietung der Hallen im bisherigen Rahmen ausreichend.

#### Geplante Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd (langfristig; nicht Bestandteil dieser Vorlage)

Die geplante Einzonung Spezialzone Bahnhof Süd liegt im Bereich der ÖV-Güteklassen B und C. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt möglichst direkt von der Bünztalstrasse her. Die Anbindung an den Bahnhof und das Ortszentrum soll über attraktive Fuss- und Radwege erfolgen. Dank der Lage beim Bahnhof wird der Modal-Split MIV zu den übrigen Verkehrsträgern in diesem geplanten Wohn- und Arbeitsquartier unterdurchschnittlich sein.



Quelle: Metron, Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr, Plan Grobkonzept

## 7.7 Luftreinhaltung

#### Kantonaler Richtplan

Wohlen ist gemäss dem kantonalen Richtplan verpflichtet, ein Gesamtkonzept für die Parkierung zu erarbeiten (S3.4). In diesem Konzept ist aufzuzeigen, wie die Parkierung geordnet und die Parkplätze bewirtschaftet werden müssen, um die verkehrsbedingten Emissionen zu reduzieren.

#### Massnahmenplan Luft

Folgende Massnahme gemäss dem Massnahmenplan Luft des Kantons Aargau, Stand Juli 2002, ist zu berücksichtigen:

M7 Rahmenbedingungen bei publikumsintensiven Einrichtungen.

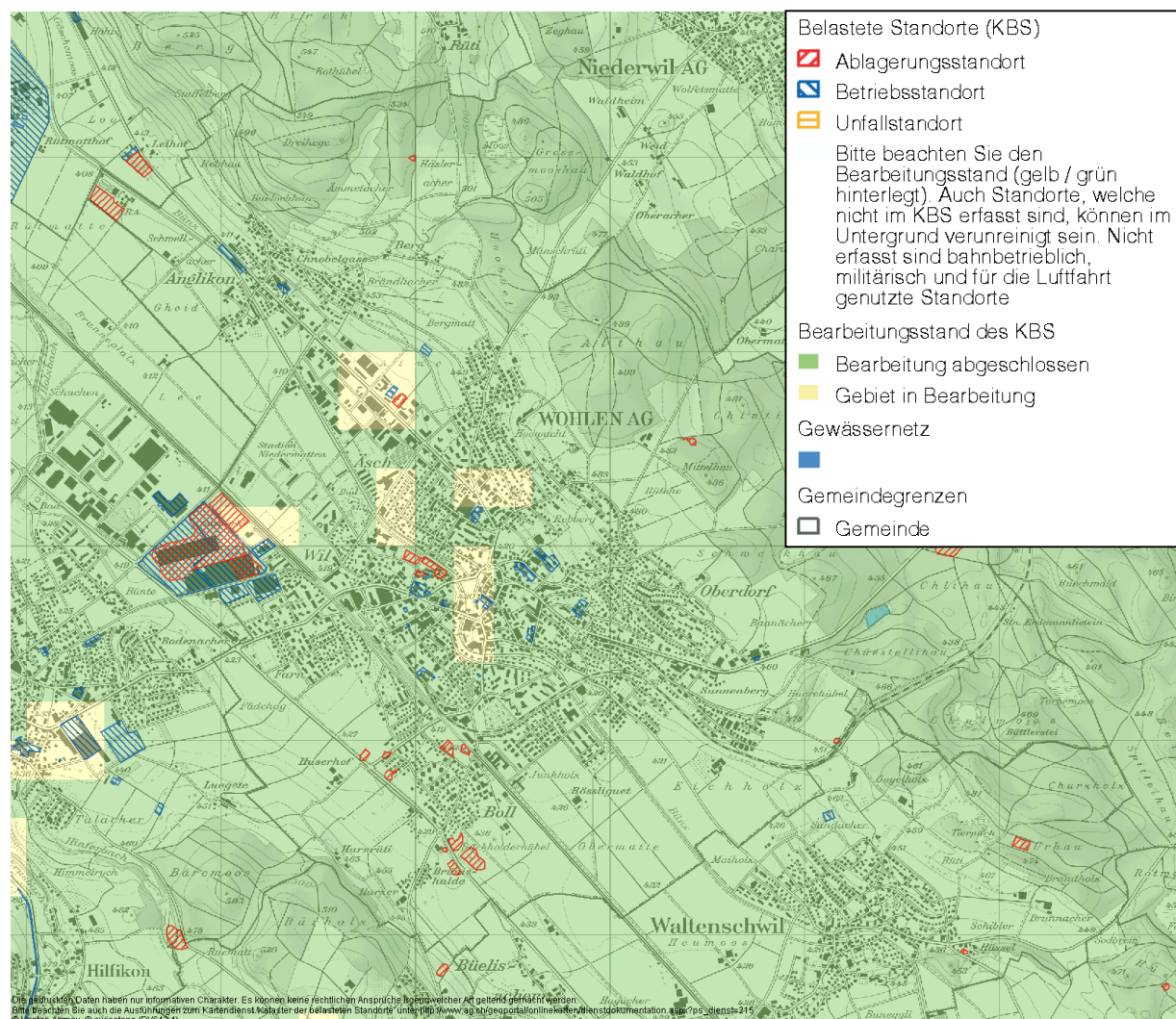
Es geht um die Beeinflussung von publikumsintensiven Einrichtungen (Lage, Modal-Split).

Massnahmen

- Der Gemeinderat hat das Parkierungskonzept, welches ein Bestandteil des Kommunalen Gesamtplans Verkehr ist, am 11. November 2011 beschlossen.
- Grosse Verkaufsnutzungen (> 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche) sind nur im Ortskern zulässig, welcher eine gute ÖV-Qualität aufweist und im Zentrum der Gemeinde liegt.
- Einzonungen werden nur dort vorgesehen, wo mindestens die ÖV-Güteklasse D erreicht wird. Die Umzonung und Einzonung für die neue Spezialzone Bahnhof Süd hat die sehr guten ÖV-Güteklassen B und C.

## **7.8 Belastete Standorte und Altlasten**

Im Kataster der belasteten Standorte werden Flächen erfasst, an denen in früheren Jahren Abfälle abgelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- und Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. Die nachfolgende Karte aus dem Geoportal Aargau, Stand 2011, zeigt die Betriebsstandorte (blau) und die Ablagerungsstandorte (rot) gemäss diesem Kataster. Die Karte zeigt, dass es noch kleinere nicht untersuchte Gebiete gibt (gelb).



In Wohlen gibt es keine Industriebrachen infolge von „ungelösten Altlasten“ und damit keinen Handlungsbedarf bezüglich Revitalisierung von belasteten Arealen.

Die grösste belastete Fläche befindet sich im Areal der Ferro Wohlen AG. Gemäss den durchgeführten historischen und technischen Untersuchungen ist der Standort überwachungsbedürftig. Das Sickerwasser wird gefasst und vorbehandelt, bevor es in den Nutzenbach geleitet wird. Es ist geplant, das Sickerwasser der Abwasserreinigungsanlage Wohlen zuzuführen.

## 7.9 Mögliche längerfristige Einzonungen

Grundlage:  
Konzeptplan  
Räumliche Entwicklung

Die Kommission hat sich auch mit möglichen längerfristigen Einzonungen befasst. Ein klarer Konsens war, dass die wertvollen offenen Landschaften und Fruchtfolgeflächen in der Bünzebene (westlich und östlich von Wohlen sowie südlich der Bünztalstrasse) bewahrt werden sollen. Die möglichen längerfristigen Einzonungen

sind im "Konzeptplan Räumliche Entwicklung" dargestellt. Obwohl es sich nur um eine unverbindliche Absichtserklärung handelt, können bereits heute situationsgerechte Erschliessungsdispositionen getroffen werden, zum Beispiel im Gebiet Bergmatten. Der Plan bildet eine wichtige Grundlage bei der Festlegung der Siedlungsbegrenzungslinien im kantonalen Richtplan (vgl. Kant. Richtplan, Kapitel S2.2)

## 8 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

### 8.1 Wohnen

Die detaillierten Erwägungen zu Begehren von Privaten und Vorschläge von Seite der Gemeindebehörde befinden sich Teil 2 dieses Berichtes.

#### Vorgehen

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat die Begehren und Vorschläge an mehreren Sitzungen diskutiert. Ihre Empfehlungen für Einzonungen zum Wohnen basieren auf folgenden Kriterien.

#### Kriterien für Einzonungen

- Regionale Abstimmung (Nahbereich Bahnhof, Lücken füllen)
- Erschliessung (Zufahrt, Abwasser)
- Qualität ÖV-Erschliessung (mindestens ÖV-Güteklasse D)
- Einordnung in die Landschaft (problematisch / unproblematisch)
- Attraktivität Wohnlage (hoch wie z.B. sonnige Hanglage / übriges Gebiet)
- Lärmbelastung (Grenzwerte eingehalten ja/nein)
- Qualität Landwirtschaftsland (Fruchtfolgefläche ja/nein)

#### Gesamtbewertung

Die Diskussion führte zur Gesamtbewertung "hoch" oder "tief", bei unterschiedlichen Einschätzungen zur Bewertung "unterschiedlich".

#### Geplante Einzonungen Wohnen

Vgl. Teil 2  
Nr. 13  
Nr. 101  
Nr. 102

#### Vorgesehene Einzonungen Wohnen:

(Spezialzone Bahnhof Süd vgl. Kapitel 8.2)

Aufgrund der Mitwirkung der Bevölkerung und der anschliessenden Neuurteilung durch die Kommission und den Gemeinderat sollen in dieser Vorlage nur noch drei unüberbaute Gebiete eingezont werden (Gebiet Lochmatte nördlich der Oberen Haldenstrasse, Gebiet Bergmatte, Verlängerung Bergmattweg und Gebiet zwischen Farnbühlstrasse und SBB-Linie). *Gebiete Lochmatte und Farnbühl wurden nicht genehmigt.*

#### Begründungen:

- Die ursprünglich vorgesehenen Einzonungen für das Wohnen waren in ihrer Gesamtheit kritisch. Es gibt noch 27 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen.
- Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.
- Die Einzonungen W1 und W2 am nordöstlichen Bauzonenrand wurden bezüglich der Einordnung in die Landschaft als problematisch beurteilt.



## 8.2 Spezialzone Bahnhof Süd

Übergeordnetes Interesse vgl. 6. Kapitel  
Privates Begehren vgl. Teil 2, Nr. 11

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| Umzonung der Wohnzone W1              | Die heutige Wohnzone W1 südlich des Bahnhofs hat eine Fläche von 3.6 ha und die niedrige Ausnützungsziffer von 0.35. Mit der Zonierung W1 wurde bezweckt, die drei markanten Einzelvillen mit grosszügigem Umschwung zu erhalten. Mit der Umzonung in die Spezialzone Bahnhof Süd wird eine innere Verdichtung von hoher städtebaulicher Qualität angestrebt. Im Teilgebiet A mit Gestaltungsplanpflicht ist die Verdichtung zentral, im Teilgebiet B der Schutz von zwei Villen. |         |            |
| Zweiter Schritt Einzonung             | In einem zweiten Planungsschritt soll die Erweiterung nach Süden erfolgen. Dies bedingt die Einzonung der heutigen Landwirtschaftszone. Dieser Schritt ist nicht Bestandteil der jetzigen Vorlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |            |
| Um – und Einzonung am "richtigen Ort" | Die geplante Spezialzone Bahnhof Süd soll das urbane Wohnen und Arbeiten in nächster Nähe des ÖV-Knotens der viertgrössten Gemeinde des Kantons Aargau ermöglichen. Es handelt sich aus raumplanerischer Sicht um eine Um- und Einzonung am "richtigen Ort".                                                                                                                                                                                                                      |         |            |
| Landumlegung                          | Das einzuzonende Gebiet weist eine komplizierte Eigentumsstruktur auf, an der 24 Eigentümer und auch die Einwohnergemeinde beteiligt sind. Teilweise handelt es sich um Erbgemeinschaften. Diese Ausgangslage bedingt, dass parallel zum Gestaltungsplanverfahren auch ein Landumlegungsverfahren durchzuführen ist.                                                                                                                                                              |         |            |
| Flächenstatistik                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fläche  | unüberbaut |
|                                       | Umzonungsfläche (W1 3.6 ha, ÖBA 0.3 ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3.9 ha  | 2.1 ha     |
|                                       | Einzonungsfläche (Landwirtschaftszone)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14.0 ha | 14.0 ha    |
|                                       | Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17.9 ha | 16.1 ha    |
| Einwohnerkapazität                    | Zum jetzigen Zeitpunkt ist nur eine sehr grobe Abschätzung der Einwohnerkapazität möglich. Die Einwohnerdichte wird im umzunehmenden Gebiet wegen dem Gebäudebestand tiefer sein als im einzuzonenden, unüberbauten Gebiet.                                                                                                                                                                                                                                                       |         |            |
|                                       | Fläche unüberbaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | E/ha    | Einwohner  |
|                                       | Umzonungsfläche 2.1 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 55      | 120 E      |
|                                       | Einzonungsfläche Wohnen* 7.0 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 85      | 600 E      |
|                                       | Total 9.7 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | 720 E      |
|                                       | * Annahme: ½ der Einzonungsfläche von 14 ha; übrige Hälfte Gewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |
| Arbeitsplatzkapazität                 | Bei den Annahmen, dass längs der Bünztalstrasse eine Fläche von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |



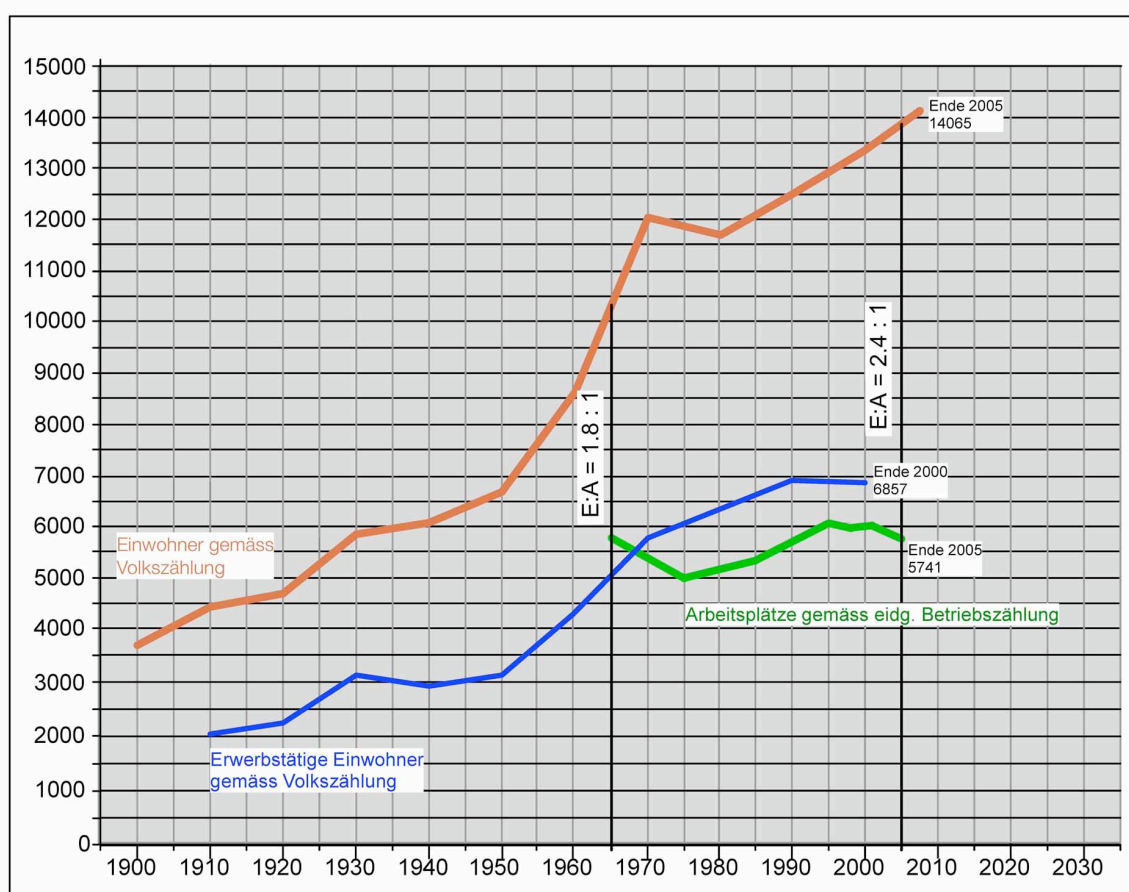
4 ha für das Gewerbe ausgeschieden wird und einer Arbeitsplatzdichte von 70 bis 100 Arbeitsplätzen pro Hektare könnten rund 300 bis 400 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Zu beachten ist, dass die Arbeitsplatzdichte je nach Gewerbeart stark schwanken kann.

### 8.3 Arbeitsplätze

Areal der Ferro Wohlen AG vgl. Kapitel 7.3, Koordination mit Villmergen

#### Anzahl Arbeitsplätze

Die Anzahl Arbeitsplätze in Wohlen pendelte im Zeitraum 1965 bis 2005 im Bereich zwischen 5000 und 6000. Das Verhältnis der Arbeitsplätze zu den Einwohnern sinkt kontinuierlich, wie die nachfolgende Grafik zeigt. In Regionalzentrum Wohlen soll dieser Trend über die Entwicklung von attraktiven Gewerbestandorten gebrochen werden können.

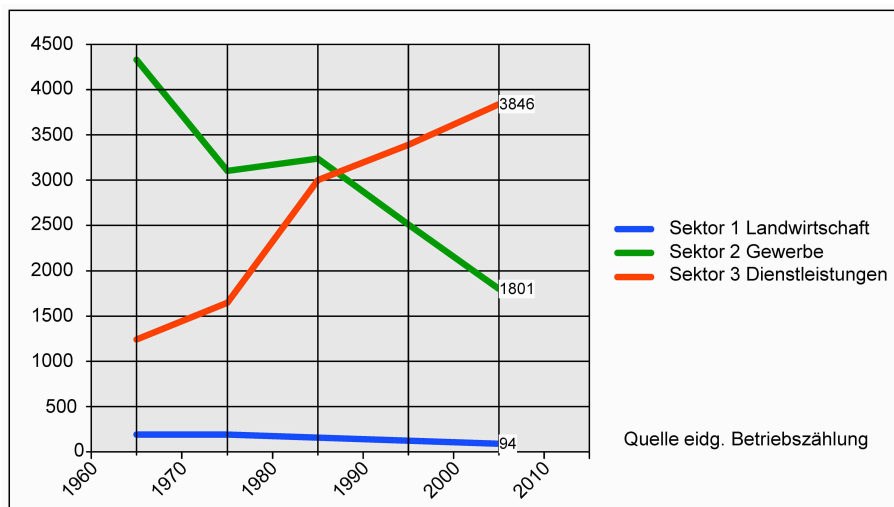


Grafik Entwicklung Einwohner, Erwerbstätige Einwohner und Arbeitsplätze

#### Arbeitsplatz-sektoren

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Arbeitsplatz-sektoren. Die starke Zunahme der Dienstleistungen und die Abnahme der klassischen Gewerbe- und Industriearbeitsplätze ist ein genereller Trend in der Schweiz.

Grafik  
Entwicklung  
Arbeitsplatzsektoren



Generelles zum  
Baulandbedarf

Gewerbliche Nutzungen sind generell in allen Wohn- und Arbeitszonen möglich. Die Zulässigkeit richtet sich nach dem Störgrad und der Lärmempfindlichkeitsstufe des Betriebes (vgl. Zonenvorschriften und § 36 BNO).

Für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe sind unüberbaute, verfügbare Gewerbe- und Industriezonen wichtig.

Für nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind die Kundennähe und diverse andere Faktoren ausschlaggebend. Für solche Betriebe eignen sich insbesondere die überbauten und unüberbauten Wohn-/Wohn-/Gewerbebezonen im Ortszentrum. Diverse Arealentwicklungen sind im Gange (auf privaten und gemeindeeigenen Arealen).

Gewerbezone  
Anglikerstrasse  
Nord  
*wurde nicht  
genehmigt*

Die Gewerbezone im Gebiet Anglikerstrasse Süd und Nord füllt sich immer mehr. Um dem Gewerbesektor auch in den nächsten 15 Jahren eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, wird eine Erweiterung in Richtung Nordosten vorgesehen. Die verkehrliche Einbindung in das übergeordnete Strassennetz kann ohne Durchfahrt durch Wohngebiet erfolgen.

Die Ortsbürgergemeinde ist Besitzerin eines grossen Teils der einzuzonenden Fläche. Dies ermöglicht ihr, mittels Landverkauf Gewerbepolitik zu machen. Besonders zu begrüßen wäre, wenn das Land den ortsansässigen Betrieben angeboten wird, welche Einzonungsbegehren gestellt haben.

Zusätzlich wird die heutige Zone ÖB mit Schützenhaus, Pistolen-Schiessanlage und gekiestem Festplatz in die Gewerbezone umgezont. Das Schützenhaus und die Pistolenanlage sind auch in einer Gewerbezone konform. Der Festplatz ist für grössere Anlässe wie den Zirkus Knie zu klein. Der neu geplante Standort des Festplatzes befindet sich beim Sportzentrum Niedermatten (vgl. Kapitel 8.4).

Die langfristige Entwicklung der Gewerbezone, die Erschliessung und

der ökologische Ausgleich (Bachöffnung, Grünstreifen) werden im Konzeptplan räumliche Entwicklung aufgezeigt. Die Ein- und Umzonungsfläche wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Vgl. Planungsbericht, Teil B Nr. 107 und 108 sowie § 15 Abs.7ter BNO

Einzonungsbegehren  
für Werkhof Notter

Vgl. Planungsbericht, Teil B Nr. 26

Einzonung für  
Betriebserweiterung  
Neeser

Vgl. Planungsbericht, Teil B Nr. 2 sowie § 15 Abs. 7bis BNO

## 8.4 Öffentliche Bauten und Anlagen und Grünzonen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zweckmässig angeordnet.

Schulen

Der Landbedarf für die kommunalen und kantonalen Schulen kann über die bestehenden, dezentralen Schulstandorte abgedeckt werden. Soweit in Zukunft zusätzliche Raumbedürfnisse entstehen, sollen diese in erster Linie im Bereich der bestehenden Schulhäuser geschaffen werden. Diese Strategie wurde bereits in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt (z. B. Bünzmatt III, Erweiterung BBZ, Neubau HPS; Landkauf für mögliche Erweiterung Bezirksschule Bremgarterstrasse).

Die Schulverwaltung zählt darauf, dass die noch bestehenden Reserven bei den Schulanlagen für derartige Erweiterungen weiterhin zur Verfügung stehen. Von einem Verkauf der Parzelle 2109 neben dem Schulhaus Anglikon wird daher abgesehen.

Das Gebiet Bahnhof Süd ist separat zu betrachten. Im Falle einer Überbauung dieses Perimeters ist ein Schulhausneubau aus heutiger Sicht nicht auszuschliessen und in die Gesamtplanung einzubeziehen. Die dafür notwendigen Landreserven der Einwohnergemeinde sind vorhanden. Es gab an diesem Ort schon früher Planungen für eine Schule.

Sportzentrum  
Niedermatten

Das Sportzentrum Niedermatten ist sehr gut ausgelastet, die entsprechende Zone ÖB vollständig genutzt. Wenn die sich abzeichnenden Schulraumbauten realisiert werden, geht dies auf Kosten der Aussenflächen der Schulanlagen. Um eine Ausweichoption für den Schulsport zu erhalten, soll das Sportzentrum Niedermatten und damit die Zone ÖB vergrössert werden.

Der Standort Niedermatten ist besonders ideal für die Deckung von Bedürfnissen der nahe gelegenen Kantonsschule, für die es ebenfalls Ausbaupläne gibt. Die Schülerzahlen steigen markant. Diesen Sommer wird ein grösseres Provisorium fertig gestellt, welches den Schulraum um 50% erweitert. In den nächsten 5 bis 8 Jahren sollte

ein Gesamtkonzept für Gymnasien und Berufsschulen entstehen, sodass danach ein Neubau erstellt werden kann. Damit entsteht Druck auf den Aussenraum, welcher mit der vorgesehenen Einzonung in die Zone ÖB abgedeckt werden kann.

Eine Vergrößerung der Zone ÖB ist auch nötig für Sportvereine und Festanlässe (vgl. die nachfolgenden Ausführungen).

#### Gemeindehaus

Das Gemeindehaus beherbergt die gesamte Gemeindeverwaltung. Die Reserven für neue Raumbedürfnisse sind aufgebraucht. Das bestehende Areal bietet genügend Platz für eine Erweiterung (wie Anbau oder Annexbau).

### Vorgesehene Massnahmen

Vergrößerung der  
Sportanlage  
Niedermatten  
für Sport und  
Festanlässe

*wurde nicht  
genehmigt*

#### **Einzonung beim Sportzentrum Niedermatten in die Zone ÖB**

(vgl. auch Planungsbericht Teil 2, Nr. 12a + b)

Der Ausbau der Sportanlage soll flächensparend so erfolgen, dass insgesamt möglichst viele Bedürfnisse abgedeckt werden können. Die aktuelle Auslegeordnung zeigt, dass die Gemeinde Wohlen das nachfolgende grobe Raumnutzungskonzept zusammen mit den verschiedenen Anspruchsgruppen verfeinern muss, dies unter Beachtung des Grundsatzes, dass die Bauten und Anlagen, wenn technisch möglich und betrieblich zumutbar, reversibel sein sollen.

Allwetterplatz kombiniert mit Sportanlagen 3.7 ha

- Schulsport (Kantonsschule, weitere Schulen)
- Festplatz; Die Grösse des Allwetterplatzes ist so auszulegen, dass der Zirkus Knie darauf Platz findet. Der Zirkus kommt nicht mehr nach Wohlen, weil der bisherige Standort beim Schiessplatz Anglikerstrasse den gestiegenen Platzbedürfnissen nicht mehr genügt.
- Concours-Platz für die Anlässe Dressur und Springkonkurrenz  
Der Kavallerieverein Bünzthal hat das Bedürfnis angemeldet. Die Anlässe sind jeweils Volksfeste mit regionaler Ausstrahlung.  
Der Kavallerieverein Bünzthal hat zusätzlich zum Bedürfnis für den Concours-Platz auch den Wunsch für eine Reithalle angemeldet.
- Hundeschulung; Der Kynologische Verein Freiamt bietet die obligatorischen Kurse für Hundehalter an. Er muss seinen Übungsplatz Thalacker an der alten Bremgarterstrasse per Ende 2011 räumen.
- Option Tennishalle im südwestlichen Bereich der Einzonungsfläche. Eine solche Halle könnte überkommunale Bedürfnisse abdecken. Der Standort wäre in Bezug auf den Betrieb mit den benachbarten offenen Tennisplätzen günstig.

Der Tennisclub hat am 8. November 2010 eine Anfrage zur Realisierung eines Hallenprojektes auf der Tennisanlage, ganzjährig oder allenfalls im Winter als temporäre Baute (z.B. Ballon) gestellt. Als Begründung wurde angeführt, dass die Mitgliederzahlen ständig zunehmen, inklusive Junioren, und dass die Tennisschule bald aus allen Nähten platzt. Der Gemeinderat hat in Aussicht gestellt, dass mit der geplanten Erweiterung der Zone ÖB vorgesehen ist, zusätzlichen Bedürfnissen von Sportvereinen nachzukommen. Mit der kürzlichen Schliessung einer Tennishalle in Villmergen steht fest, dass es im Umkreis von 10 km von Wohlen ausser dem Rigacker keine Tennishalle mehr gibt.

#### Trainingsplätze Fussball, 3.8 ha

- Der Fussballsport „boomt“; Der FC Wohlen verzeichnet einen Mitgliederzuwachs in allen Kategorien. Zusätzliche Trainingsplätze werden benötigt, weil die bestehenden Fussballplätze überbelegt sind.
- Schulsport (Kantonsschule, weitere Schulen)

#### Entlassung aus der Zone ÖB

##### Kindergärten

- Zuteilung der Einzelparzellen mit Kindergärten an der Aeschstrasse, Schulweg und Reithalleweg zu den jeweiligen Bauzonen. Dies gibt die Möglichkeit, die Kindergärten allenfalls mit Wohnnutzungen zu kombinieren oder bei Bedarf zu verlegen bzw. aufzuheben.  
Vgl. Planungsbericht Teil 2, Nr. 110a, 110b und 110c/d.

#### Zuteilung zur Grünzone

##### Gebietsstreifen längs der Bünz im Gebiet Niedermatten

*Auf die Grünzone wird verzichtet; heute Landwirtschaftszone*

- Im Gebiet Niedermatten wird im Abschnitt, wo die Erweiterung der Zone ÖB vorgesehen ist, ein 10 m breiter Grünstreifen längs der Bünz ausgeschieden. Damit wird die Freihaltung des Bünzraumes vor Bauten und Anlagen sichergestellt.

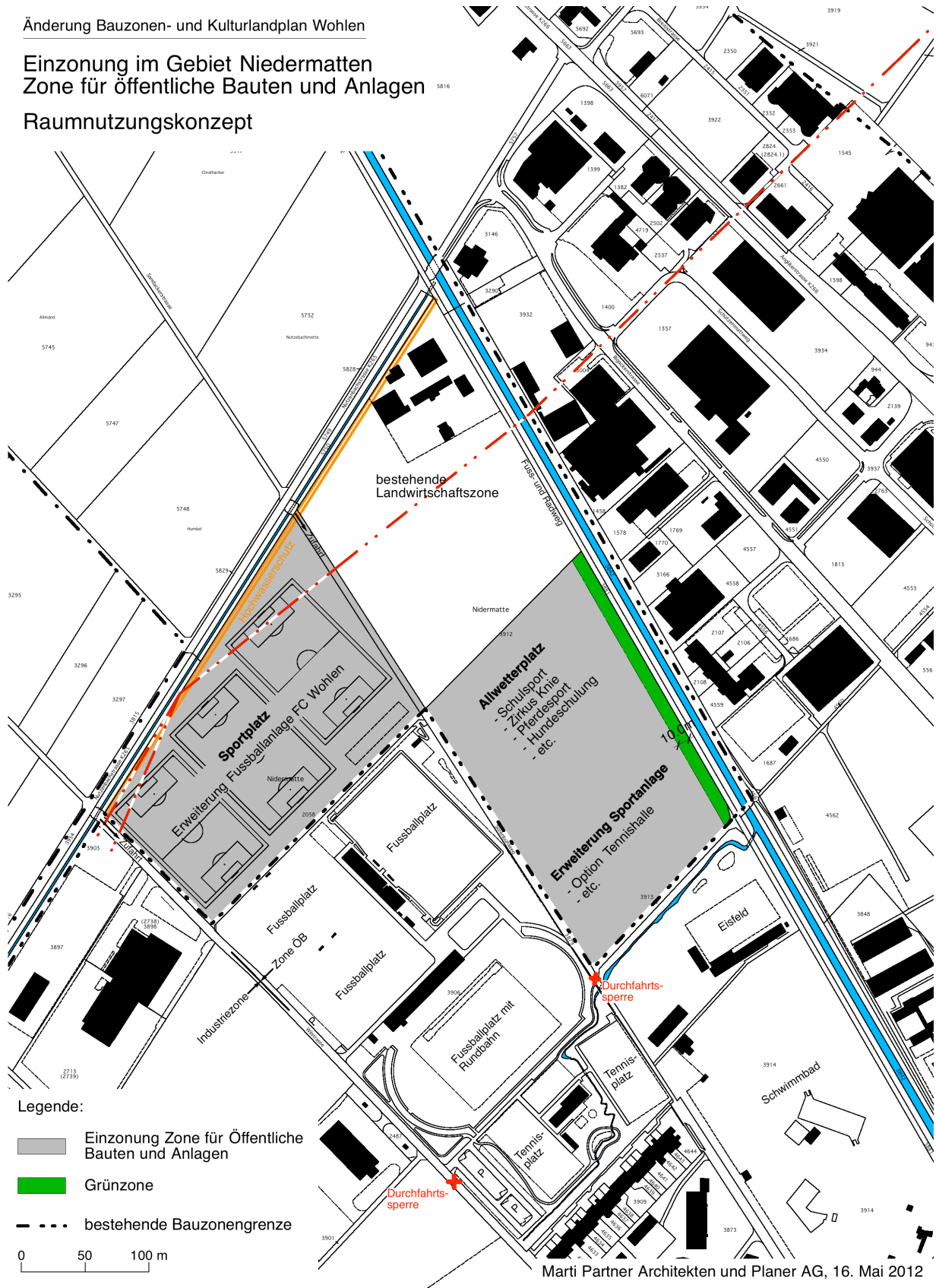
##### Gebietsstreifen zwischen Wald und Siedlung in Anglikon

- Heute ist in Anglikon im Waldabstandsbereich zwischen der Wohnzone W2 und dem Wald eine Landwirtschaftszone festgesetzt. Diese Zone soll durch eine Grünzone ersetzt werden, weil sich die Gärten von Wohngebäuden in diesem Waldabstandstreifen befinden.

# Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan Wohlen

# Einzonung im Gebiet Niedermatten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

## Raumnutzungskonzept



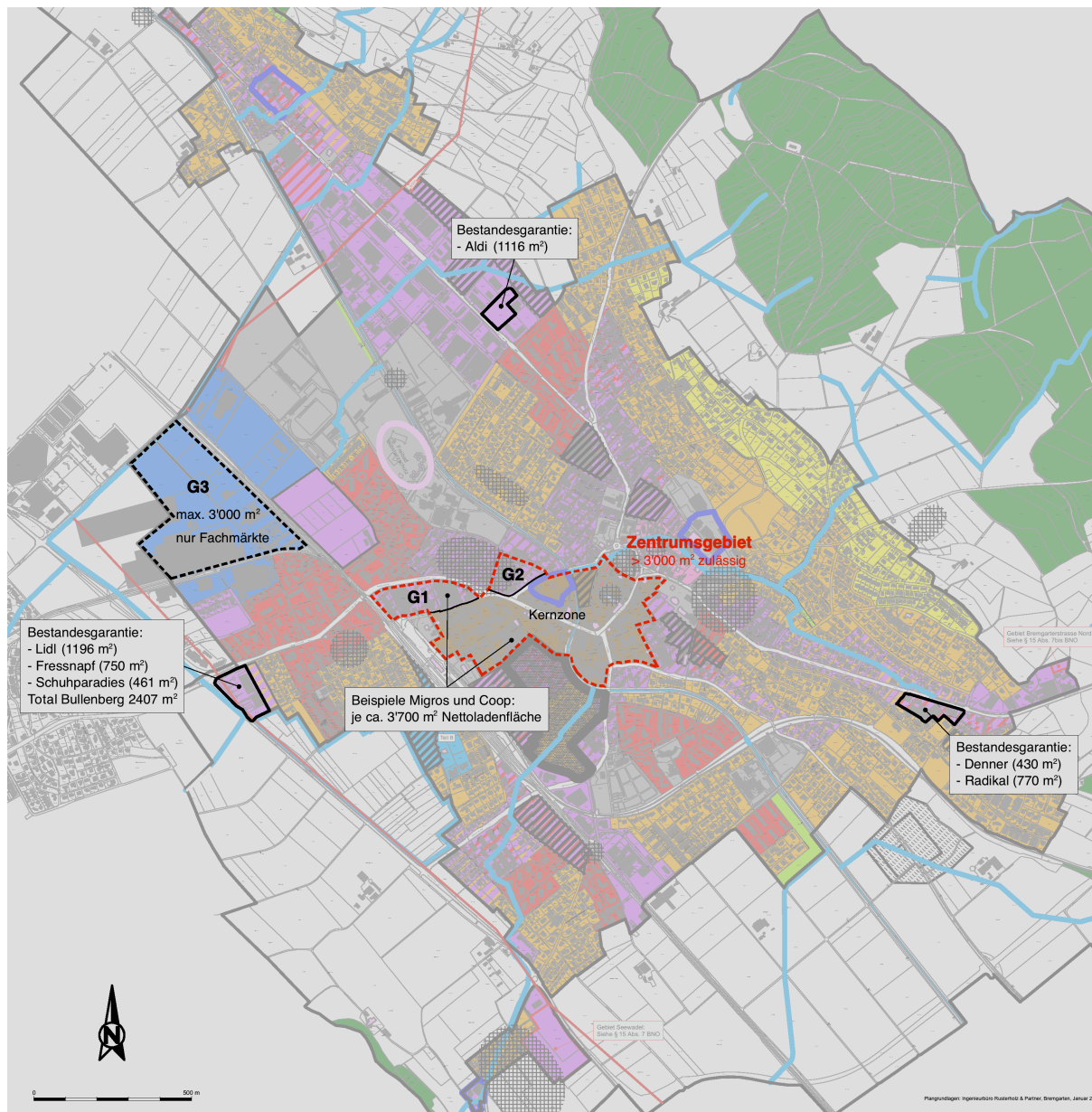
Marti Partner Architekten und Planer AG, 16. Mai 2012

## 8.5 Regelung der Verkaufsnutzungen

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kantonale Vorgaben | <p>Gemäss dem Beschluss des Grossen Rats vom 22. Juni 2010 zur Änderung des Kantonalen Richtplans sind die Bestimmungen hinsichtlich Verkaufsnutzungen in den einzelnen Zonen zu überprüfen und allenfalls anzupassen.</p> <p>Für das Regionalzentrum Wohlen gilt:</p> <p>Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (mehr als 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche oder 300 Parkfelder oder 1500 Fahrten pro Tag) sind ohne Festsetzung im kantonalen Richtplan nur im Ortskern (Kernzone und Teile WG 4) zulässig.</p> <p>Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Nettoladenfläche zwischen 500 m<sup>2</sup> und 3000 m<sup>2</sup>) sind nur an den im Bauzonenplan bezeichneten Standorten zulässig.</p> <p>In allen Zonen, in denen die Verkaufsnutzung zulässig ist, sind Läden bis 500 m<sup>2</sup> zonenkonform.</p>                                                                                                                                                                              |
| Zielsetzungen      | <p>Die Umsetzung ist aufgrund folgender Zielsetzungen erfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Belebung des Ortskerns, insbesondere der „Einkaufsstrasse“ im Bereich Bahnhofstrasse und Zentralstrasse, ist zu fördern.</li><li>- In den Gewerbe- und Industriezonen soll das klassische Gewerbe Priorität haben. Wenn aufgrund von noch unbekannten Bedürfnissen ein grösserer Laden erwünscht sein sollte, besteht die Möglichkeit der Festsetzung im Einzelfallverfahren. Die heutige Regelung, wonach Fachmärkte und Einkaufszentren zulässig sind, soll deshalb aufgehoben werden (vgl. §§ 15 Abs. 2 und 16 Abs. 2 BNO).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umsetzung          | <p>Die Festlegungen erfolgen in der BNO und im Bauzonenplan. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt die Umsetzung.</p> <p>Das Zentrumsgebiet, in dem Läden über 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig sein sollen, umfasst die Kernzone und zwei angrenzende Gebiete in der Zone WG4 (Standorte Coop und AZAG).</p> <p>Im Ferroareal soll eine maximale Nettoladenfläche von 3000 m<sup>2</sup> für Fachmärkte zulässig sein. In diesem Areal sind Fachmärkte wegen der Struktur der bestehenden Hallen und der Verkehrsanbindung zweckmässig. Ein erster solcher Fachmarkt ist digitec, welcher jedoch nur eine kleine Nettoladenfläche und ein grosses Lager aufweist.</p> <p>In den übrigen WG-Zonen, Arbeitszonen und der Zone Steingasse beträgt die zulässige Verkaufsnutzung maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Laden.</p> <p>In den Wohnzonen sind weiterhin nur Läden zulässig, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (vgl. § 36 BNO).</p> |



## Übersichtskarte Verkaufsnutzungen





## 8.6 Kommunale Schutzobjekte



Quelle: Marti Partner  
Bericht Ortsbildschutz  
/Schutzobjekte  
rot kant. Denkmalschutz  
gelb Substanzschutz  
blau Volumenschutz

Separater Bericht „Ortsbildschutz / Schutzobjekte“ mit den Deckblättern der zum Schutz vorgeschlagenen Objekte

Die Festsetzung erfolgt im vorliegenden Verfahren der Revision der Nutzungsplanung Siedlung. Die Schutzobjekte werden im Bauzonenplan eingetragen und im Anhang der BNO aufgelistet. Die Schutzvorschriften sind in der Teiländerung BNO ersichtlich.

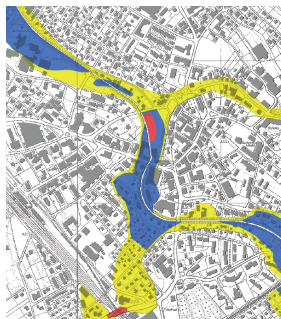
## 8.7 Archäologische Hinterlassenschaften

Im Bauzonenplan sind mögliche archäologische Fundstellen zur Orientierung eingezeichnet. Die Angaben dafür lieferte die kantonale Kantonsarchäologie, welche ein öffentliches Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften führt.

Gemäss § 38 Kulturgesetz sind die archäologischen Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des Departementes Bildung, Kultur und Sport weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Gemäss § 41 Kulturgesetz besteht bei Entdeckungen die unverzügliche Meldepflicht für alle Personen und die Gemeinden.

## 8.8 Hochwasserschutz



Quelle: BVU, ARE  
Ausschnitt Gefahrenkarte  
Unteres Bünztal,  
Stand Februar 2009  
rot erhebliche Gefährdung  
blau mittlere Gefährdung  
gelb geringe Gefährdung

Im kantonalen Richtplanentwurf befindet sich ein neues Kapitel L1.2 zum „Hochwassermanagement“. Die Vorhaben Hochwasserschutz, Rückhalt und Renaturierung Bünz sind im Abschnitt Boswil/Bünzen bis Möriken-Wildegg festgesetzt. Die wichtigste Schutzmassnahme für Wohlen ist ein Hochwasserrückhaltebecken oberhalb von Wohlen.

Anweisungen gemäss dem kantonalen Richtplanentwurf, L1.2, 2.2:

Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen fest.

Die massgeblichen Gefahrenkarten wurden kürzlich von Seite des Kantons fertig gestellt. Sie sind unter [www.agis.ch](http://www.agis.ch) einsehbar.

Massnahmen in der  
Nutzungsplanung  
Siedlung

Da sich die Gefahrensituation nach der Realisierung des Rückhaltebeckens wesentlich entschärfen wird, wird folgendes vorgesehen:

Hochwassergefahrenzonen

- Bei Bächen, wo in den nächsten Jahren voraussichtlich keine Schutzmassnahmen getroffen werden, werden im Bauzonenplan Hochwassergefahrenzonen (HWZ) ausgeschieden und in der BNO Schutzvorschriften formuliert.

Übriges hochwassergefährdetes Gebiet

- Bei der Bünz und bei Bächen, wo in den nächsten Jahren Schutzmassnahmen getroffen werden, kommt das „Delegationsmodell“ zur Anwendung. Der Nachweis von projektspezifischen Schutzmassnahmen erfolgt im Baugesuch auf der Basis der jeweils aktuellen Gefahrenkarten des Kantons.
- Das Gebiet mit dem grössten Gefährdungsrisiko befindet sich im Jacob Isler Areal. Der Nachweis der Schutzmassnahmen erfolgt im Gestaltungsplan. Die Gestaltungsplanpflicht ist im Bauzonenplan festgelegt.
- Die geplante Zone ÖB beim Gebiet Niedermatten ist ebenfalls hochwassergefährdet. Die Schutzmassnahmen vor dem Nutzenbach und der Bünz werden in einem von der Gemeinde zu erstellenden Hochwasserschutzkonzept aufgezeigt, abgestimmt auf die vorgesehenen öffentlichen Bauen und Anlagen (vgl. Kapitel 8.4).

Festsetzung

Die Festsetzung erfolgt wegen der Übersichtlichkeit in einer Teilkarte zum Bauzonenplan und in einer neuen BNO-Vorschrift (§ 68a).

## **8.9 Anpassung Kulturlandplan**

Die Einzonungen lösen eine Anpassung des Kulturlandplanes aus. Diese ist im Plan „Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan“ ersichtlich.

## **8.10 Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

### **Grundsatz**

Die BNO wurde erst im Jahr 2006 in Kraft gesetzt. Wegen der Rechtssicherheit und Verhältnismässigkeit erfolgt eine Teiländerung der BNO nur dort, wo in der Zwischenzeit neue Randbedingungen entstanden sind.

Bezug zur neuen Bauverordnung vom 25. Mai 2011 siehe 2. Kapitel

### Übersicht der geplanten Änderungen

|       |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 3   | Bauzonenplan, neue Teilkarte Hochwasserschutz<br>-> Auslöser: Lesbarkeit; alle Inhalte im Bauzonenplan hätten den Plan überladen.                                                                                             |
| § 8   | Tabelle Bauzonenvorschriften; Kernzone, Zone Steingasse und Spezialzone Bahnhof Süd<br>-> Auslöser: Motion Kohli zur Abschaffung der Ausnützungsziffer; Masterplan Ortskern; Leitsätze Gemeinderat zur räumlichen Entwicklung |
| § 9   | Kernzone; Bauvolumen, Abbruch, Gestaltungsplanpflicht Jakob Isler Areal<br>-> Auslöser: Motion Kohli, Abschaffung Ausnützungsziffer; Masterplan Ortskern                                                                      |
| § 10  | Zone Steingasse; Verkleinerung, Regelung Verkaufsnutzungen, Bestimmungen für Schutzobjekte<br>-> Auslöser: Masterplan Ortskern; Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan; Bestimmung kommunale Schutzobjekte                 |
| § 11  | Wohn-/Gewerbebezonen; Regelung Verkaufsnutzungen; Ergänzung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Farnbühl<br>-> Auslöser: Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan; Einzonung Gebiet Farnbühl                                    |
| § 11a | Spezialzone Bahnhof Süd anstelle der heutigen Wohnzone W1 südlich Bahnhof<br>-> Auslöser: Vorgesehene Entwicklung Gebiet Bahnhof Süd                                                                                          |
| § 15  | Gewerbebezonen; Regelung Verkaufsnutzungen; spezielle Regelung im Gebiet Bremgarterstrasse Nord<br>-> Auslöser: Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan; Einzonung                                                          |
| § 16  | Industriebezonen; Regelung Verkaufsnutzungen<br>-> Auslöser: Verkaufsnutzungen im kantonalen Richtplan                                                                                                                        |
| § 19a | Ensembleschutzzonen; neu<br>-> Auslöser; Bestimmung der kommunalen Schutzobjekte                                                                                                                                              |
| § 34  | Ausnützungszuschläge; teilweise ausser Kraft gesetzt<br>-> Auslöser: neue Bauverordnung (§§ 32 Abs. 3 und 35 BauV)                                                                                                            |
| § 63  | Kommunale Schutzobjekte; Vorschriften (neu)<br>-> Auslöser: Ablösung der bestehenden Übergangsregelung                                                                                                                        |
| § 68a | Hochwasserschutz; neu<br>-> Auslöser: neue übergeordnete Vorschriften                                                                                                                                                         |

### Hinweise zu geplanten Änderungen

§§ 8 und 9  
 Motion Kohli,  
 Abschaffung der  
 Ausnützungsziffer  
 in der Kernzone

Der Einwohnerrat hat am 31. Mai 2010 die folgende Motion Kohli überwiesen: Der Gemeinderat ist zu beauftragen, im Rahmen der aktuellen Nutzungsplanungsrevision die Ausnützungsziffer (Az) für die Kernzone abzuschaffen. Die Begründung ist, dass es in der weitgehend überbauten Kernzone auch ohne Az genügend Rahmenbedingungen zur Bestimmung des zulässigen Gebäudevolumens gibt. Das zulässige Volumen soll im Einzelfall bestimmt werden.

Der Auftrag wird erfüllt, indem die Az in § 8 (Tabelle) gestrichen wird. Der Gemeinderat prüft das Baugesuch und damit insbesondere auch die Einordnung des Bauvolumens unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls (vgl. § 9 Abs. 5bis). Eine analoge Vorschrift gibt es auch in den Gewerbe- und Industriezonen.

Für die Abschaffung der Az in der Kernzone spricht folgendes:

- Die Kernzone ist zum überwiegenden Teil überbaut. Die optimale Ausnützung kann von der örtlichen Situation hergeleitet werden. Insbesondere bei kleinen Parzellen kann es durchaus sein, dass eine höhere bauliche Dichte als die heute zulässige Az von 1.3 eine städtebaulich bessere Lösung bringen kann.
- Die Gestaltungsanforderungen sind hoch (Abs. 7).
- Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein unabhängiges Fachgutachten zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild einholen. Der Gutachter wird im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller bestimmt (Abs. 7). Diese Möglichkeit bietet schon die rechtskräftige BNO und sie wird auch genutzt.
- Im noch unüberbauten Jacob Isler Areal besteht die Gestaltungsplanpflicht. Die maximale bauliche Dichte wird aufgrund von Studienaufträgen ermittelt und im Gestaltungsplan grundeigentumsverbindlich festgelegt (Abs. 7ter).
- Die in Einzelfällen sehr hohe denkbare Ausnützung entbindet nicht davon, die Pflichtparkplätze nachweisen zu können.

#### § 10 Änderungen Zone Steingasse

Die Zone Steingasse ist unterteilt in die Teilgebiete A und B. Gemäss dem Masterplan Ortskern ist es sachgerechter, das Teilgebiet B – das noch unüberbaute Merkurareal – der Zone WG 4 zuzuteilen. Mit dieser Zuteilung wird die zulässige Gebäudehöhe von 10m auf 13 m erhöht. was an der vorliegenden zentralen Lage als situationsgerecht beurteilt wurde. Um eine gute Abstimmung zur verbleibenden Zone Steingasse zu erhalten, wird die Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben.

In der Zone Steingasse wurden Gebäude bezeichnet, die zu erhalten sind. Da jetzt ein Vorschlag für die Bezeichnung der Schutzobjekte im gesamten Siedlungsraum Wohlen mit den zugehörigen Vorschriften vorliegt, können die Vorschriften für die „bezeichneten Gebäude“ gestrichen werden. Die Schutzobjekte in der Zone Steingasse sollen gleich behandelt werden wie diejenigen in den übrigen Bauzonen.

## 9. Bearbeitung

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsbüro                                                  | Der Gemeinderat hat die Planung dem Büro Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg übertragen. Verantwortlicher Partner ist Thomas Meier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beratung durch die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission | <p>Die Arbeiten werden gemeindeseits durch die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission begleitet.</p> <p>Bis 2009</p> <p>Walter Dubler, Gemeindeammann (Vorsitz)<br/>Matthias Jauslin, Gemeinderat<br/>David Chaksad (bis Juni 2008)<br/>Fredy Fischer, Architekt<br/>Matthias Fricker<br/>Heinz Haller, Architekt (bis Juni 2008)<br/>Armin Ineichen<br/>Regula Jäggi<br/>Benno Kohli, Architekt, Einwohnerrat<br/>Urs Müller, Architekt<br/>Marcel Handler, Bauverwalter (mit beratender Stimme)</p> <p>Ab 2010</p> <p>Walter Dubler, Gemeindeammann (Vorsitz)<br/>Urs Kuhn, Gemeinderat<br/>Andreas Berger, Anglikon<br/>Armin Ineichen<br/>Kurt Meier<br/>Christoph Meyer<br/>Urs Müller, Architekt<br/>Hedy Perroud,<br/>Josef Scherer<br/>Dario Veghini, Einwohnerrat (bis Juni 2011)<br/>Marcel Handler, Bauverwalter (mit beratender Stimme)</p> |
| Aufruf zum Einreichen von Begehren                            | Ab 2006 bis 2010 sind 34 Begehren für Zonenplanänderungen eingegangen, überwiegend Gesuche um Einzonungen. Eine Aufforderung dazu wurde auf der Homepage Wohlen und in der Presse veröffentlicht. Mit diesem Vorgehen wird ermöglicht, dass bereits bekannte Wünsche von Beginn an in die Planung einfließen können.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Einbezug von besonders betroffenen Grundeigentümern           | Grundeigentümer, auf welche die Planung besonders starke Auswirkungen hat, wie Eigentümer von schützenswerten Gebäuden, wurden direkt informiert und ein Gespräch angeboten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mitwirkung der Bevölkerung                                    | Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zum Planungsentwurf zu stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Kantonale  
Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung beurteilt die Vorlage bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit. Ergebnis ist der Vorprüfungsbericht, welcher Bestandteil der Planungsvorlage ist.

## 10. Planungsablauf

Entwurfs-  
phase

Vorgehen:

- Erheben der Grundlagen bei der Bauverwaltung und den kantonalen Amtsstellen
- Umfrage bei der Bevölkerung (auf der Homepage und über die Lokalpresse) Eingegangen sind 34 Begehren (vgl. Teil 2)
- Einbezug Landwirte am Bauzonenrand (Besprechung)
- Einbezug Grundeigentümer mit Schutzobjekten (Orientierungsversammlung, Abgabe von Unterlagen, Besprechungen)
- Einbezug wichtiger Exponenten (Besprechungen)
- Entwurf durch das Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit Ressortvorsteher/Bauverwalter, Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission; mit Beizug von kantonalen Experten wie Kreisplaner, Ortsbild- und Denkmalpflege, Fachpersonen Hochwasserschutz; in Koordination mit den Teams Masterplan Ortskern und Kommunalen Gesamtplan Verkehr.
- Einholen einer provisorischen Stellungnahme des BVU, ARE, insbesondere bezüglich den geplanten Einzonungen
- Einholen einer Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal

Mitwirkungsverfahren  
(§ 3 BauG)

Der Planungsentwurf vom 25. Oktober 2010 wurde vom 2. November 2010 bis 28. Februar 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat am 14. November 2011 verabschiedet wurde.

Verabschiedung durch  
den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Mitwirkungseingaben und den Planungsentwurf an den Sitzungen vom 14. und 28. November 2011 bis ins Detail diskutiert und zuhanden der definitiven kantonalen Vorprüfung sowie Erstellung der Vorlage betreffend Richtplananpassung verabschiedet.

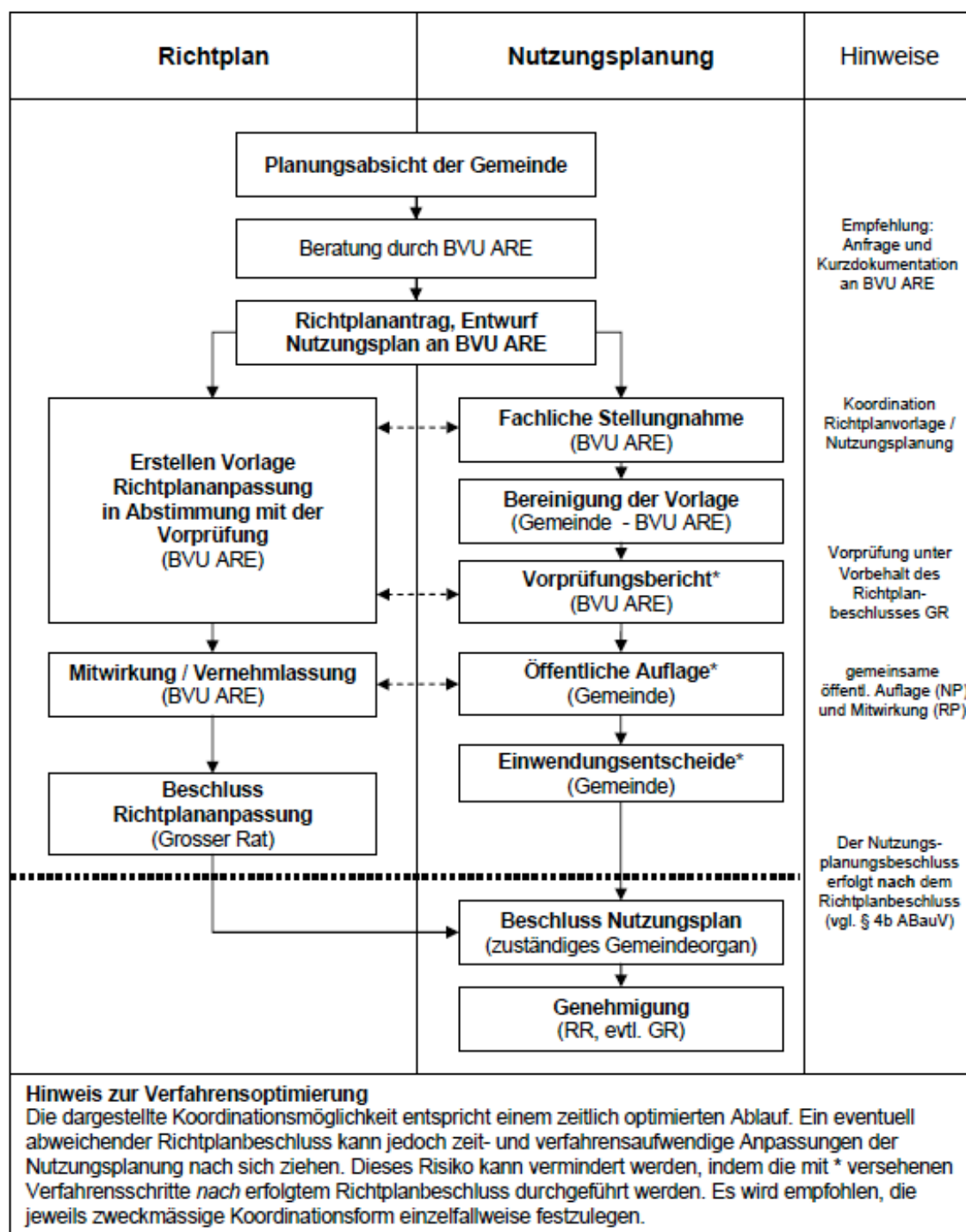
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachtrag des Gemeinderates          | <p>Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Gemeinderat gebeten, zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzonung Gewerbezone Seewadel (Begehren Notter)</li> <li>- Einzonung ÖB, Teilfläche Allwetterplatz (für Zirkus, etc).</li> </ul> <p>Der Gemeinderat hat am 7. Mai 2012 folgende Beschlüsse gefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzonung Seewadel: Behandlung in separater Vorlage, vgl. Planungsbericht Teil B, Nr. 26</li> <li>- Einzonung ÖB: keine Änderung, detailliertere Begründung des Bedarfs, vgl. Kapitel 8.4</li> </ul> |
| Definitive kantonale Vorprüfung     | <p>Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage auf Recht- sowie Zweckmässigkeit geprüft. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2013 erfüllt die Planung die Voraussetzungen zur Genehmigung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Öffentliche Auflage<br>Einwendungen | <p>Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Juni bis 10. Juli 2013.</p> <p>Es sind elf Einwendungen eingegangen, wovon eine zurückgezogen wurde. Eine Delegation der Gemeindebehörde hat mit den Einwendern Einigungsverhandlungen durchgeführt. Der Gemeinderat hat über die Einwendungen am 9. und 16. September 2013 beschlossen. Dies führte zu wenigen Änderungen im Bauzonenplan und in der BNO (Verzicht auf ein Schutzobjekt, dafür Ensembleschutz; Anpassung § 19a Ensembleschutzzonen und § 63 kommunale Schutzobjekte).</p>                                                                             |
| Beschluss des Grossen Rates         | <p>Die geplanten Einzonungen bedingten eine vorgängige Anpassung des kantonalen Richtplanes. Der Regierungsrat hat die vorgesehenen Einzonungen, wie öffentlich aufgelegt, dem Grossen Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Grosse Rat hat am 27. August 2013 die Richtplananpassung genehmigt, mit Ausnahme der folgenden drei beantragten Einzonungen: Niedermatten, Zone ÖBA; Anglikerstrasse Nord, Gewerbezone; Lochmatt, Wohnzone W2.</p>                                                                                                                                                                  |
| Weiterer Ablauf                     | <p>Der weitere Verfahrensablauf richtet sich wie folgt nach §§ 23 bis 28 Baugesetz:</p> <p><b>Beschluss</b><br/>Der Einwohnerrat beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.</p> <p><b>Genehmigung</b><br/>Der Regierungsrat genehmigt die Vorlage.</p> <p><b>Ev. Beschwerdeverfahren</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





Arbeitshilfe / Stand Februar 2010

## Ablaufschema Verfahrenskoordination Richtplanung - Nutzungsplanung (§ 4b ABauV)



## Teil 2 Änderungen Bauzonenplan

In diesem Teil sind die einzelnen Begehren von Privaten (ab Nr. 1) und die Vorschläge von Seite der Planungskommission (ab Nr. 101) inklusive den resultierenden Bauzonenplanänderungen ersichtlich.

### A Begehren von Privaten

*Der Wortlaut der Begehren kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.*

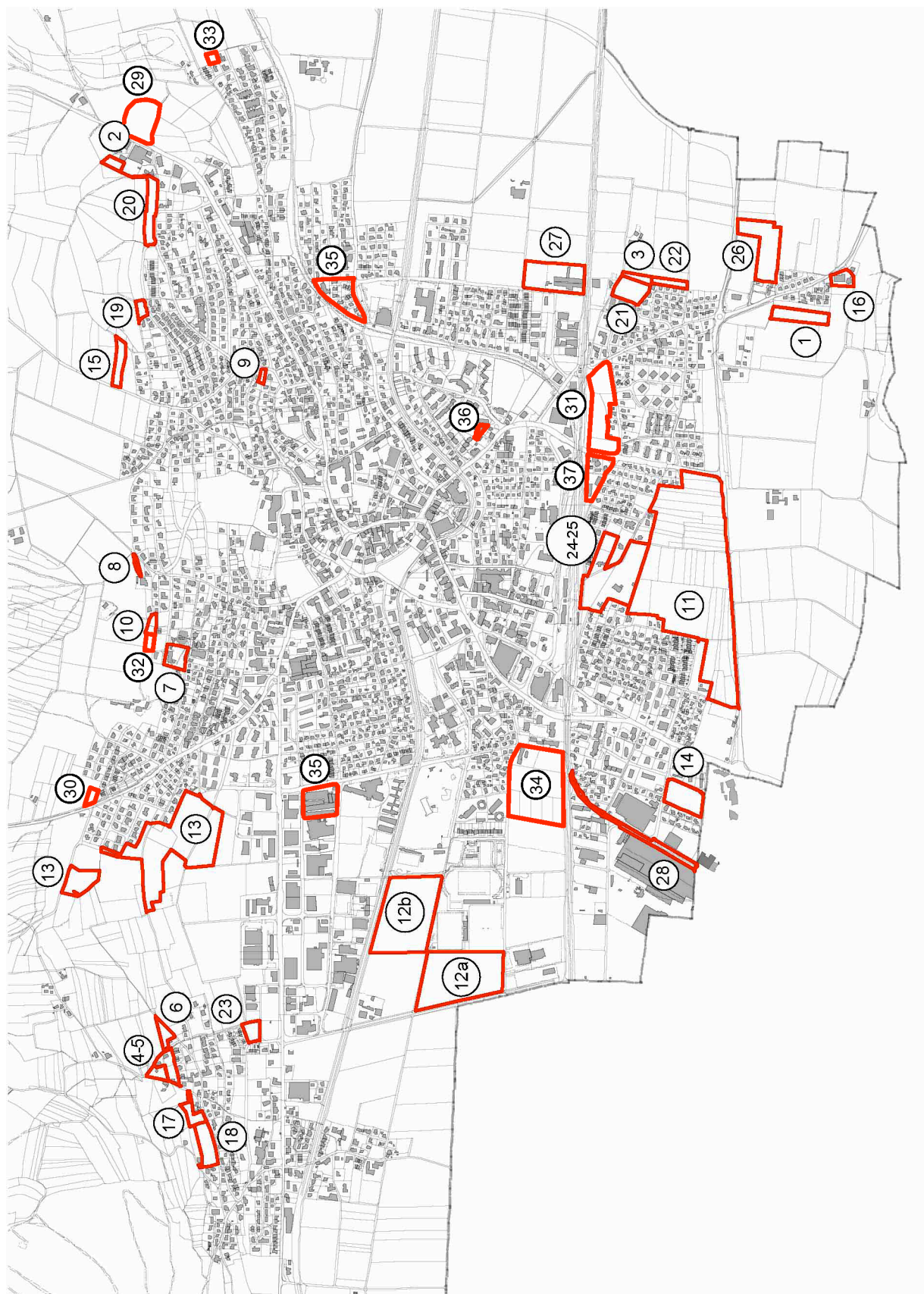
- 1 Yvonne Andermatt-Bühler, Ehrunsbachstrasse 7
- 2 Rettungsdienst Neeser, Bremgarterstrasse 111
- 3 Jakob Albert Kuhn, Sonnenweg 20
- 4 Erna Kaspar, Bändliackerweg 17, Anglikon
- 5 Robert Steinmann, Anglikerbergstrasse 4, Anglikon
- 6 Ernst Vock, Erlenweg 4, Anglikon
- 7 Alters- und Pflegeheim Sunnezyt, Rebbergstrasse 22
- 8 *Felix Meier-Bäbi, Hochwachtstrasse 37*  
*Der Antrag wurde zurückgezogen.*
- 9 Werner Dubler-Weber
- 10 Werner und Anna Steuble-Wyss, Sonnezytweg 24
- 11 Heinrich Gretler, Im Geissmättli 4
- 12a Fussball-Club Wohlen, Stadion Niedermatten
- 12b Braunwalder Immobilien + Verwaltungs AG, Schützenmattstr. 37
- 13 Bergmatten-Gesellschaft, Bernhard Hegi-Müller, Klaraweg 11
- 14 Cellpack AG, Anglikerstrasse 99, Villmergen
- 15 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchenrain 8  
für Familie Stäger, Bahnhofstrasse 8
- 16 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchenrain 8  
für Sandra und Mark Lehmann, Rebenweg 5
- 17 Robert und Margrit Stäger, Knobelstrasse 21, Anglikon
- 18 Maria Aebersold-Engel, Reservoirstrasse 6, Anglikon  
Fritz Engel-Wyss, Reservoirstrasse 4, Anglikon
- 19 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8  
für Koch AG und Koch Agronomia AG, Büttikon
- 20 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8  
für Koch AG und Koch Agronomia AG, Büttikon

- 21 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8  
für Koch AG und Koch Agronomia AG, Büttikon
- 22 Paul und Ruth Koch-Gassner, Steinacker 10
- 23a Erbgemeinschaft Jules Schärer, Im Winkel 4, Anglikon
- 23b Urs Müller, Bärengässli 9
- 24 Martin und Erika Lehmann, Wannenbühlweg 10
- 25a Beat Oberholzer, Untere Farnbühlstrasse 24  
Barbara Schärer-Oberholzer, Im Winkel 4, Anglikon
- 25b Beat und Maria Oberholzer, Untere Farnbühlstrasse 24
- 26 Otto Notter AG, Aeschstrasse 20
- 27 Elisabeth Steinlechner-Koch, Dammweg 41 und  
Hans Koch, Turmstrasse 138
- 28 BDWM Transport AG, Zürcherstrasse 10, Bremgarten
- 29 Koch Fuhrhaltere AG, Rummelstrasse 1
- 30 Othmar Wohler-Küng, Niederwilerstrasse 52
- 31 Schweizerische Bundesbahnen, Postfach 1726, 4601 Olten
- 32 Erbgemeinschaft Paul Stutz-Koch, Bollmoosweg 9
- 33 Urs Müller, Architekt, Bärengässli 9  
für Gino und Beatrice Fiorentin-Burkhardt, Hagebuechweg 3
- 34 Elisabeth Senti-Weber, Horgen; Hubert Hartmeier, Hertenstein  
und Karl Wildi, Wohlen

Während der Auflage zur Mitwirkung sind noch 3 neue Begehren für  
Bauzonenänderungen eingegangen.

- 35 Friedrich Isler, Bifangstrasse 7, vertreten durch  
Matthias Fricker, Fricker Rechtsanwälte, Sorenbühlweg 13
- 36 Raiffeisenbank Wohlen, Stegmattweg 1
- 37 Werner und Greti Dubler-Weber, Untere Farnbühlstrasse 5

### Übersichtsplan, Begehren von Privaten



Nr. 1

**Antrag**

Yvonne Andermatt-Bühler  
Ehrunsbachstrasse 7  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Prüfung der Wiedereinzonung der Parzelle Nr. 2667  
Fläche 6659 m<sup>2</sup>, Fruchtfolgefläche

**Begründung der Antragstellerin**

Die Parzelle war seinerzeit Bauland und wurde dann von der Gemeinde Wohlen ausgezont und als Landwirtschaftsland eingestuft. Die Parzelle grenzt direkt an Wohngebiet und dient eigentlich keinem Landwirt viel.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Das Grundstück befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in einem Siedlungstrenngürtel, in dem die offene Landschaft erhalten bleiben soll. In dieser Landschaftskammer hat die Landwirtschaft Priorität.

Die Parzelle grenzt nicht direkt an die Bauzone. Sie ist nicht erschlossen.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

**Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: keine  
Haltung Parteien: Grüne negativ

**Stellungnahme Gemeinderat**

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

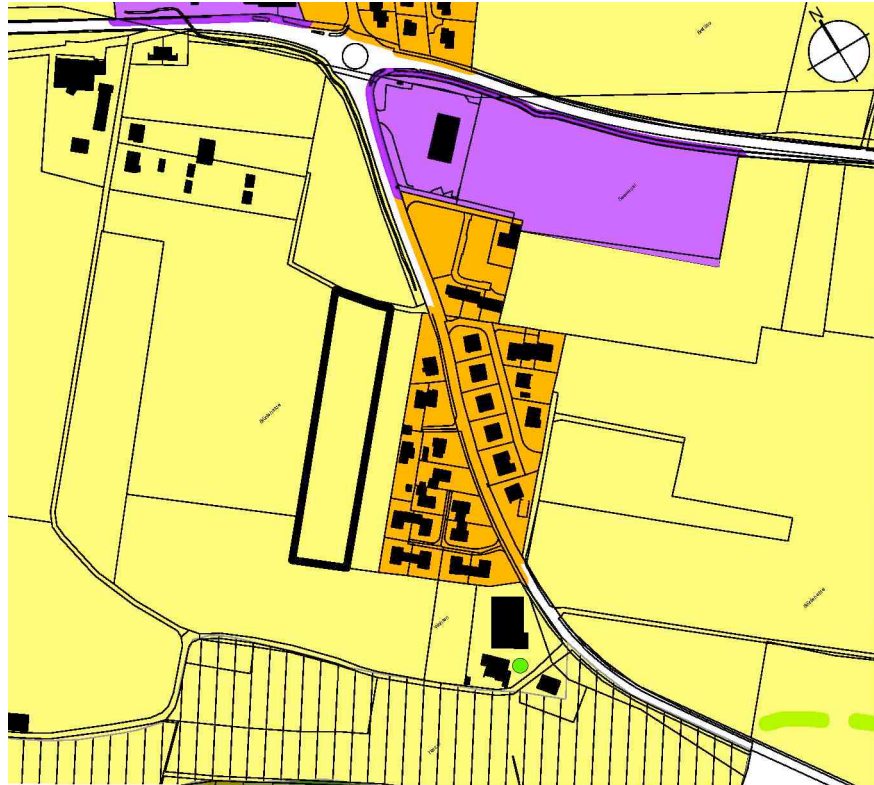
Nr. 1

### Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  GW
-  LW I
-  Landschaftsschutzzone
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren

0 50



### Änderung Zonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung



Nr. 2

**Antrag**

Rettungsdienst Neeser  
Kurt Neeser  
Bremgarterstrasse 111  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Teileinzonung der Parzelle 2684 in die Gewerbezone  
Fläche 0.3 ha, Fruchtfolgefläche

**Begründung des Antragstellers**

Der Rettungsdienst Neeser besitzt auf der Parzelle Nr. 2685 eine Einstellhalle für die Einsatzfahrzeuge. Durch die stetige Erweiterung des Rettungsdienstes und der Diversifikation der Firma in Spezialtransporte und Dienstleistungen wächst der Fahrzeugbestand ständig. Um auch in Zukunft wachsen zu können und weiter Arbeitsplätze schaffen zu können, muss der Firmenstandort vergrössert werden. Eine Erweiterungsstudie liegt vor.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Die Schaffung von Arbeitsplätzen und den entsprechenden Gewerbeflächen hat hohe Priorität. Der Bedarf ist nachgewiesen.

Die Erweiterungsstudie zeigt, dass der Betrieb sinnvoll ausgedehnt und gegen die Landwirtschaft abgegrenzt werden kann.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig befürwortet.

**Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: keine  
Haltung Parteien: Grüne positiv; von Seite FDP und SVP generelle Eingaben bezüglich „bedingter Einzonungen“.

**Stellungnahme Gemeinderat**

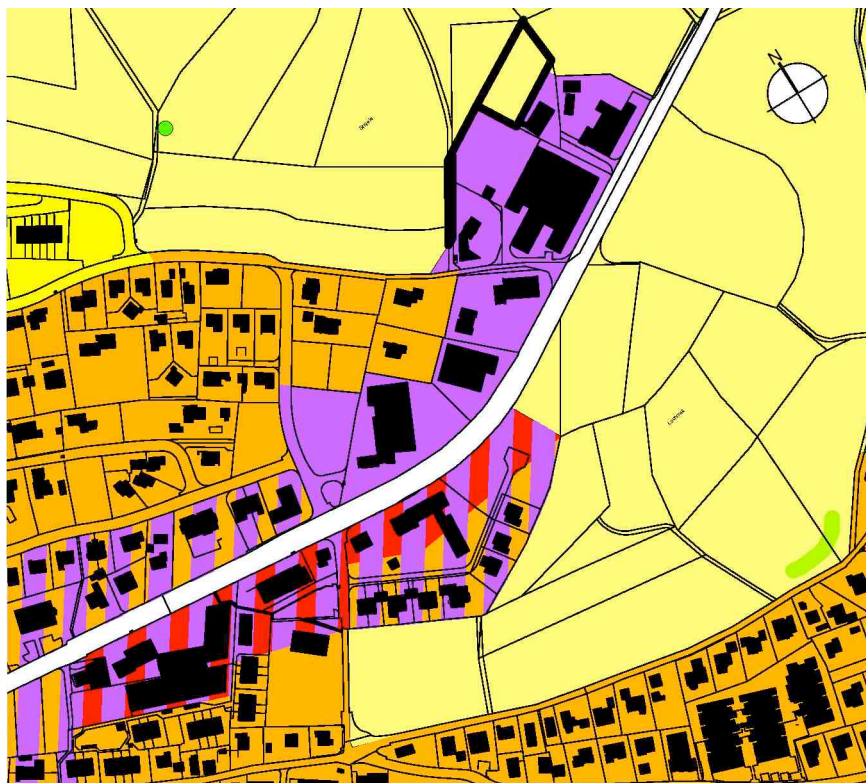
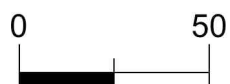
Die Einzonung erfolgt bedingt für den bestehenden Gewerbebetrieb. Wenn die Betriebserweiterung nicht innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung vorgenommen wird, fällt die bedingte Einzonung für diese Firma im Sinne von § 15a BauG entschädigungslos dahin (vgl. § 15 Abs. 7bis, Gebiet Bremgarterstrasse Nord).

Nr. 2

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

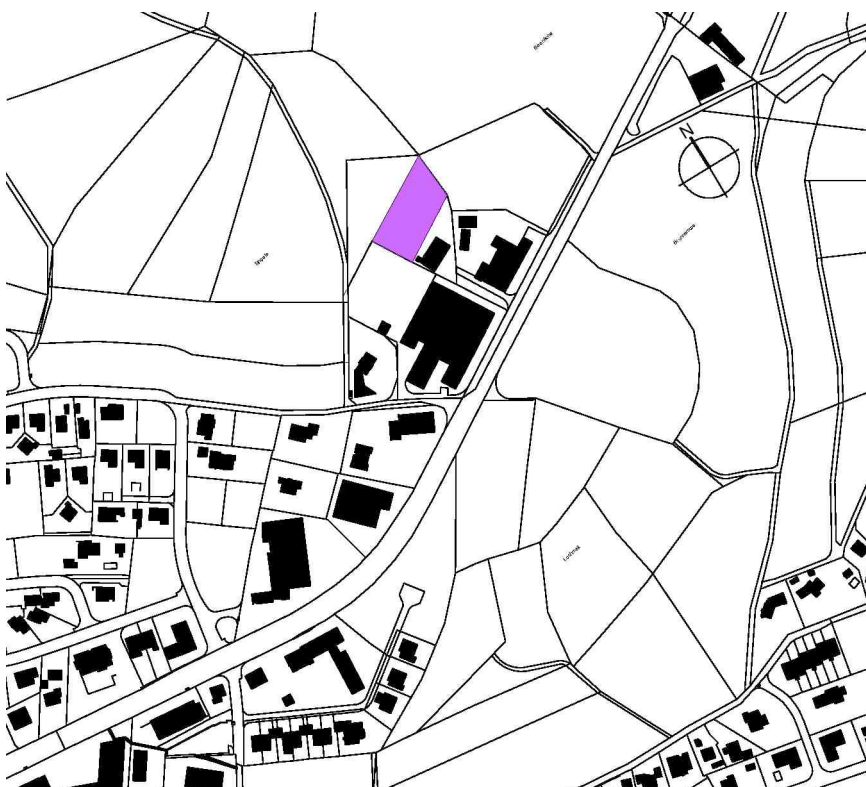
-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Genehmigungsinhalt:

-  GW





Nr. 3

**Antrag**

Jakob Albert Kuhn  
Sonnenweg 20  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Einzonung der Parzelle 4732, im Boll, in Bauzone  
Fläche 1771 m<sup>2</sup>, Fruchtfolgefläche

**Begründung des Antragstellers**

Das umliegende Gebiet ist immer mehr bereits überbaut.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Das Grundstück befindet sich in der Nähe eines aktiven Landwirtschaftsbetriebes mit Tierhaltung. Die Landwirtschaft hat hier Priorität.

Die Parzelle grenzt nur mit einer Ecke an die Bauzone. Sie ist nicht erschlossen.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

**Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: keine  
Haltung Parteien: Grüne negativ

**Stellungnahme Gemeinderat**

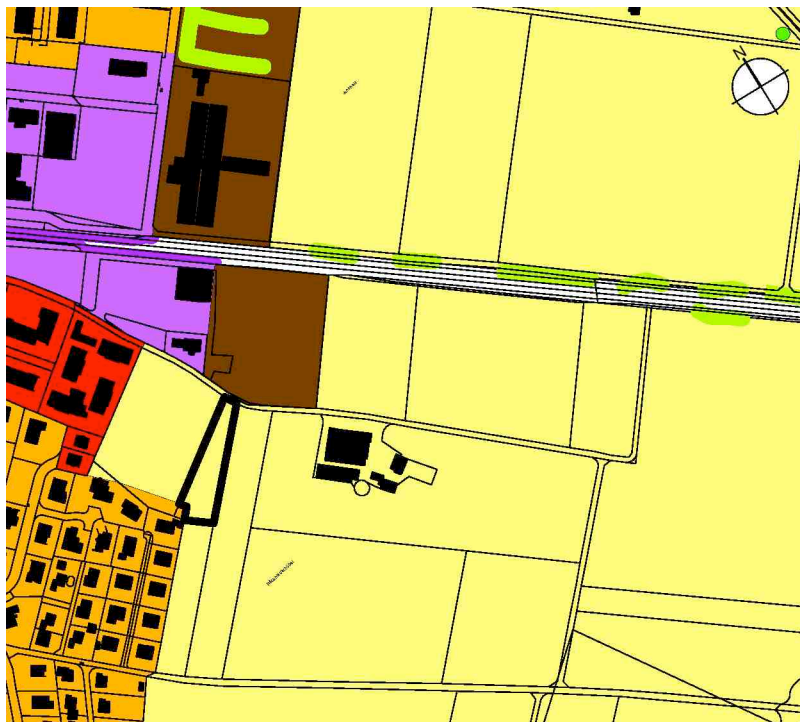
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 3

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  LW I
-  LW II
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



**Änderung Zonenplan**

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 4 + 5

### **Antrag**

Nr. 4 Erna Kaspar  
Brändliackerweg 17  
5611 Anglikon

Nr. 5 Robert Steinmann  
Anglikerbergstrasse 4  
5611 Anglikon

Gesuch um  
Einzonung

Nr. 4: Einzonung der Parzellen 5862 und 5551 in die Bauzone

Nr. 5: Einzonung der Parzelle 5553 in die Bauzone

Einzonung 0.4 ha, davon 0.3 ha überbaut, keine Fruchtfolgefläche

### **Begründungen der Antragsteller**

Generelles: Die Parzellen liegen im Dreieck Anglikerbergstrasse und die Brändliackerstrasse. Sie sind landwirtschaftlich schlecht zu bearbeiten. Weiden hat es mehr als genug in Anglikon. Es ist eine attraktive Wohnlage. Die Frage einer neuen Zonenregelung in unserem Dorfteil scheint sich aufzudrängen. Im Sinne der Logik und der Gleichbehandlung soll das ganze Landdreieck eingezont werden.

Robert Steinmann

- Land verpachtet als Ponyweide; mehr als genug Weiden in Anglikon
- Eigennutzung nicht möglich
- Absicherung finanzielle Zukunft (100% invalid)

### **Erwägungen Planer/Kommission**

Die Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone und sind mit einer kommunalen Schutzzone überlagert.

Die Parzelle 5551 ist mit dem EFH Erna Kaspar überbaut, Die Parzelle 5553 ist mit dem EFH Robert Steinmann teilüberbaut. An diese beiden Parzellen grenzt die Parzelle 5549, welche ebenfalls mit einem EFH überbaut ist (Brändliackerstrasse 15). Da die 3 Parzellen direkt an die Bauzone angrenzen, weitgehend überbaut und von Strassen umschlossen sind, wird die Einzonung in die Wohnzone W2 als zweckmässig erachtet.

Die Parzelle 5862 ist bis auf einen kleinen Schopf unüberbaut. Die landschaftlich exponierte Parzelle soll wie alle unüberbauten Parzellen in der Landschaftsschutzzone von Anglikon nicht eingezont werden (Grundsatzentscheid).

### **Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: Wiedererwägungsantrag  
Haltung Parteien: Grüne positiv  
Mitwirkungsbericht 1.12

### **Stellungnahme Gemeinderat**

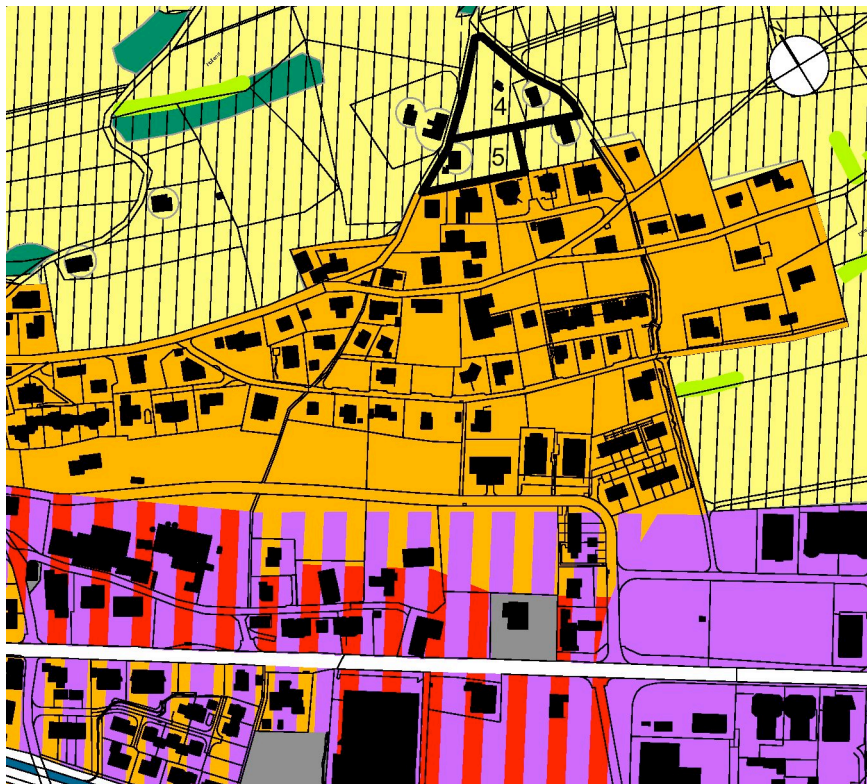
Nur die 3 mit EFH überbauten Grundstücke sollen eingezont werden.

Nr. 4 + 5

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

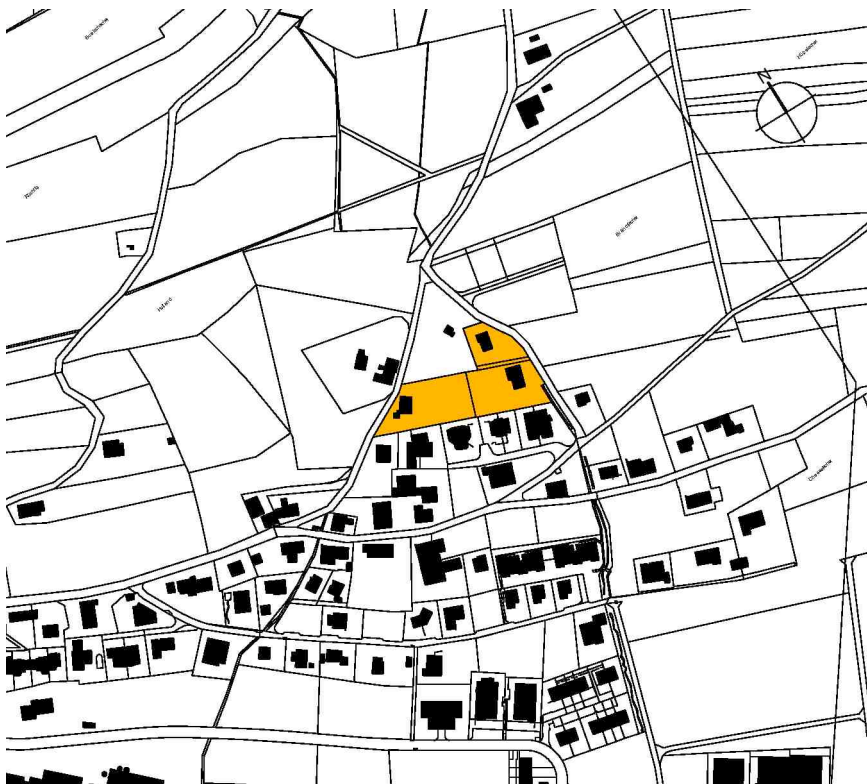
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W 2



Nr. 6

**Antrag**

Maria Deutschmann-Vock  
Dammstrasse 11  
A-6890 Lustenau

Vertreten durch:

Ernst Vock  
Erlenweg 4  
5611 Anglikon

Gesuch um  
Einzonung

Einzonung der Parzelle 5319 in die Bauzone  
Fruchtfolgefläche

**Begründung des Antragstellers**

Auf der angrenzenden Parzelle 5321 steht schon mehrere Jahrzehnte ein EFH, das sich auch als ein Teil der Parzelle 5319 eingliedert. Bauplatzsicherung für die Kinder.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Die dreieckförmige Parzelle 5319 liegt an erhöhter, exponierter Lage in Anglikon. Sie befindet sich in der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

**Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: keine  
Haltung Parteien: Grüne negativ

**Stellungnahme Gemeinderat**

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

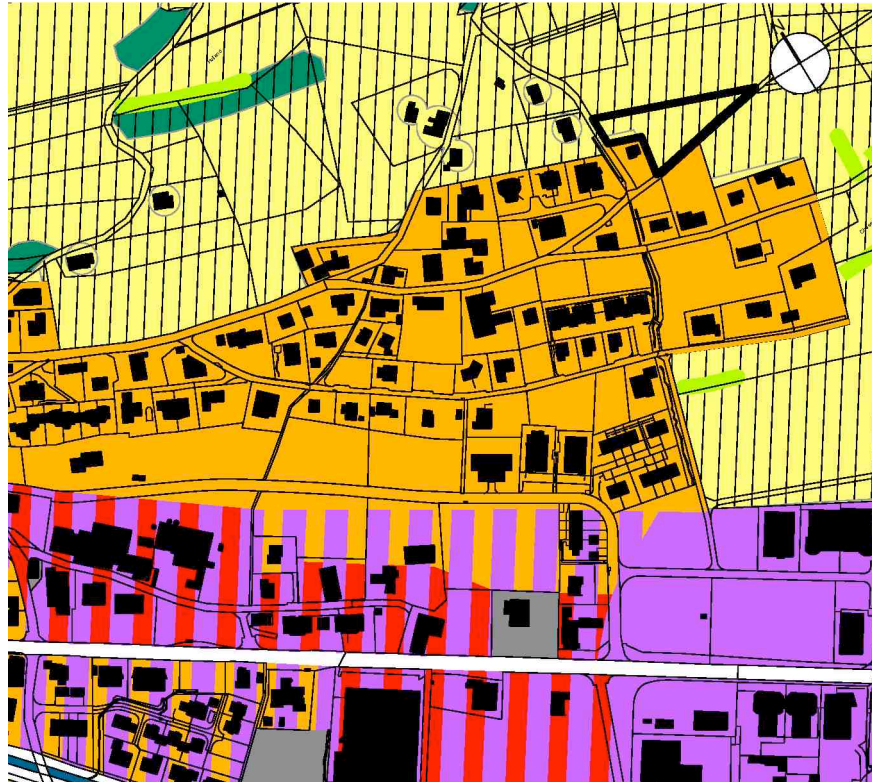
Nr. 6

## Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren

0 50

## Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
 Keine Zonenplanänderung

Nr. 7

**Antrag**

Altersheim Sunnezyt  
Roger Bottlang (Vertreter der Besitzerin Erna Bottlang)  
Rebbergstrasse 22  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Umzonung

Umzonung der Parzelle 3967, Altersheim Sunnezyt, von der Zone W1  
in die Zone W2 oder ÖBA  
Fläche 4361 m<sup>2</sup>

**Begründung des Antragstellers**

Das private Altersheim möchte ausbauen um das wirtschaftliche Überleben des familiären Alters- und Pflegeheimes zu sichern. Gemäss dem detaillierten Begehren vom 26. Mai 2006 mit Konzept für die Erweiterung ist eine höhere Ausnützungsziffer als in der Zone W1 nötig.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Die Parzelle liegt am Rand der Bauzone in steiler Hanglage in einem landschaftlich exponierten Gebiet. Die Kommission beurteilt eine Verdichtung an diesem Ort als problematisch.

Die Umzonung in eine Zone ÖBA kommt wegen der peripheren Lage und weil es in Privatbesitz ist, nicht in Frage.

Die gewünschte Verdichtung ist an landschaftlicher Lage heikel, der Standort in steilem Gelände für ein Alterszentrum eher ungeeignet.

Die Umzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

**Neue Ausgangslage**

In der Zwischenzeit hat sich die Ausgangslage verändert. Die Parzelle wird zonengemäss überbaut und der Antrag abgeschrieben.

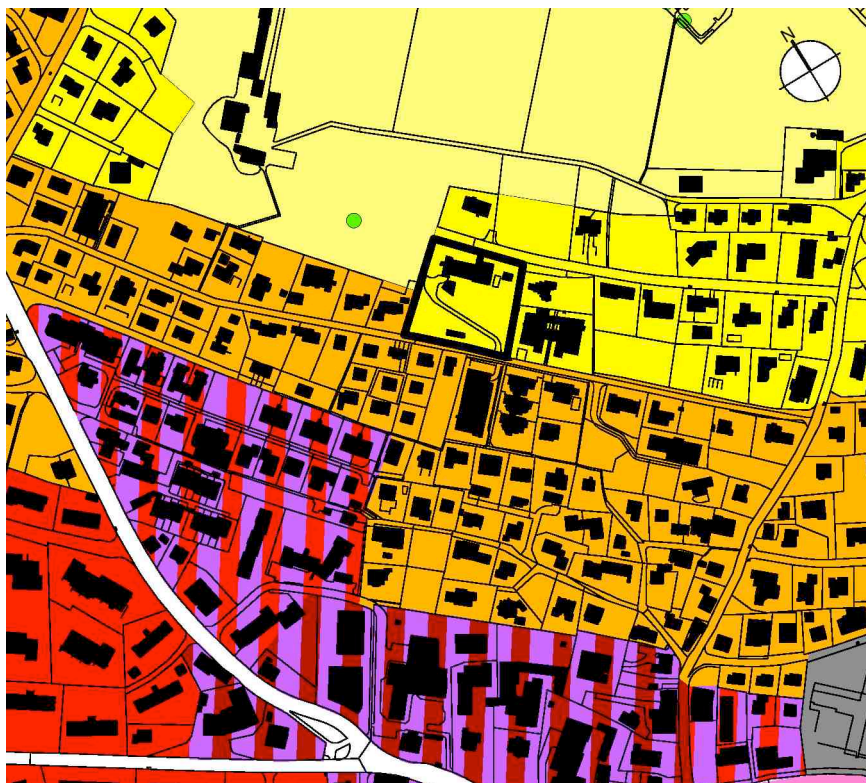


Nr. 7

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  W3
-  WG3
-  ÖBA
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonenplan**

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung



Nr. 8                      *Das Begehren wurde zurückgezogen.*

Nr. 9                      **Antrag**

Werner Dubler-Weber  
Untere Farnbühlstrasse 5  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Umzonung                      Anpassung der Grünzone auf der Parzelle des Antragstellers

### **Begründung des Antragstellers**

Werner Dubler hat während dem Mitwirkungsverfahren BNO beantragt, er sollte als Besitzer von Land in der Grünzone darin Kleinbauten erstellen können. Der Beschluss war, dass in der Grünzone Kleinbauten ausgeschlossen bleiben und dass jedoch im Bereich der Liegenschaft Dubler die Abgrenzung der Grünzone zu überprüfen sei (im Rahmen der geplanten Revision Bauzonenplan).

### **Erwägungen Planer/Kommission**

Die Überprüfung ergab folgendes Resultat: Die Grünzone ist ausgetrennt worden, für die Option, dass der Ehrunsbach örtlich verlegt und in der Fortsetzung zum heute offenen Abschnitt geöffnet wird. Von Seite des Kantons wird gefordert, dass die Bachöffnung realisierbar sein soll.

Die Erhaltung der Grünzone ist auch zweckmässig zur Erhaltung der Siedlungsdurchgrünung und Vernetzung.

Um den Zweck der Grünzone durchsetzen zu können, ist diese Zone von Bauten, inkl. Kleinbauten, freizuhalten. Der Antrag ist deshalb abzuweisen.

### **Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: 2 Wiedererwägungsanträge  
Haltung Parteien: Grüne negativ  
vgl. Mitwirkungsbericht 2.9 und 2.10

### **Stellungnahme Gemeinderat**

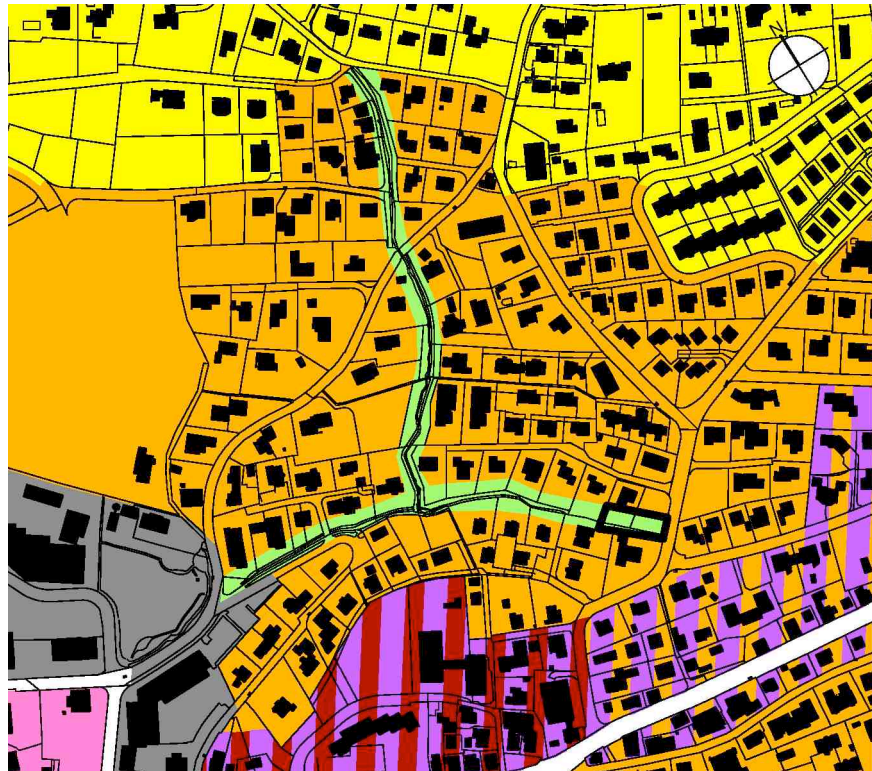
Den Gesuchen wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 9

**Rechtsgültiger Bauzonenplan**

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  Grünzone
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonenplan**

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 10

**Antrag**

Werner und Anna Steuble-Wyss  
Sunnezytweg 24  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Einzonung der Parzellen Nr. 3149 (682 m<sup>2</sup>) und Nr. 3174 (612 m<sup>2</sup>)  
Teilweise Fruchtfolgefläche

**Begründung der Antragsteller**

Attraktive Hanglage; Parzellen wurden 1987 ausgezont, zum Teil bereits erschlossen.

Zusammen mit der Bauparzelle 1836, welche sich auch im Besitz der Antragsteller befindet, wird eine Arealüberbauung möglich.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Beide Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone und werden extensiv als Grasland genutzt.

Die Parzelle 3149 grenzt an den Wendeplatz Sunnezytweg und liegt direkt oberhalb der Parzelle 1836. Die beiden vereinigten Parzellen gelten als erschlossen.

Die Parzelle 3174 grenzt im Nordwesten an die Parzelle 3149, wird jedoch durch den Treppenweg Hochwacht optisch getrennt (was als logische Begrenzung der Bauzone betrachtet werden kann). Sie ist nicht erschlossen.

Die Einzonung der beiden Parzellen in die Zone W1 wurde von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission befürwortet.

**Mitwirkungsverfahren**

Private: ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt aufgrund einer Neubeurteilung der Einzonungsbegehren am nord-östlichen Bauzonenrand, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.3a und 1.3b

**Stellungnahme Gemeinderat**

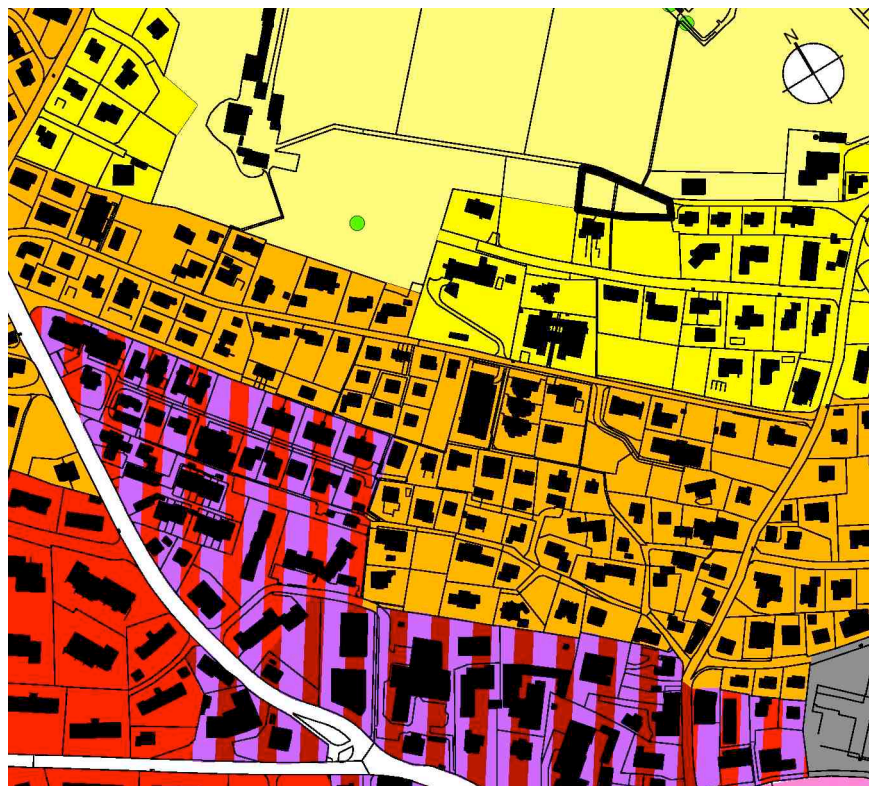
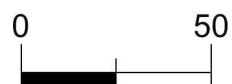
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 10

### Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  W3
-  WG3
-  ÖBA
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



### Änderung Zonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 11

**Antrag**

Heinrich Gretler, dipl. Arch. ETH/SIA  
Im Geissmättli 4  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Einzonung Gebiet „Im Farn“ in die Wohnzone W3, Gewerbezone und  
Grünzone

**Begründung des Antragstellers**

Heinrich Gretler hat den Antrag als Architekt und Planer gestellt. Nach seiner Einschätzung ist das Gebiet im Farn für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wohlen von grosser Bedeutung. Der Antrag wird in einer detaillierten Dokumentation begründet.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Das 14.0 ha grosse Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um eine wertvolle Fruchtfolgefläche.

Die Einschätzung von Heinrich Gretler wird geteilt. Es handelt sich um ein Schlüsselareal für die Entwicklung von Wohlen. Das Gebiet soll in die massgeschneiderte Spezialzone Bahnhof Süd eingezont und in Etappen überbaut werden.

Vgl. Planungsbericht (insbes. Kap. 6.4) und Konzeptplan Räumliche Entwicklung

Die Einzonung in die Spezialzone Bahnhof Süd wird von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission befürwortet.

**Mitwirkungsverfahren**

Heinrich Gretler begrüsst das vorgesehene Einzonungsverfahren.  
Parteien: unteerschiedliche Haltungen  
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.21

**Stellungnahme Gemeinderat**

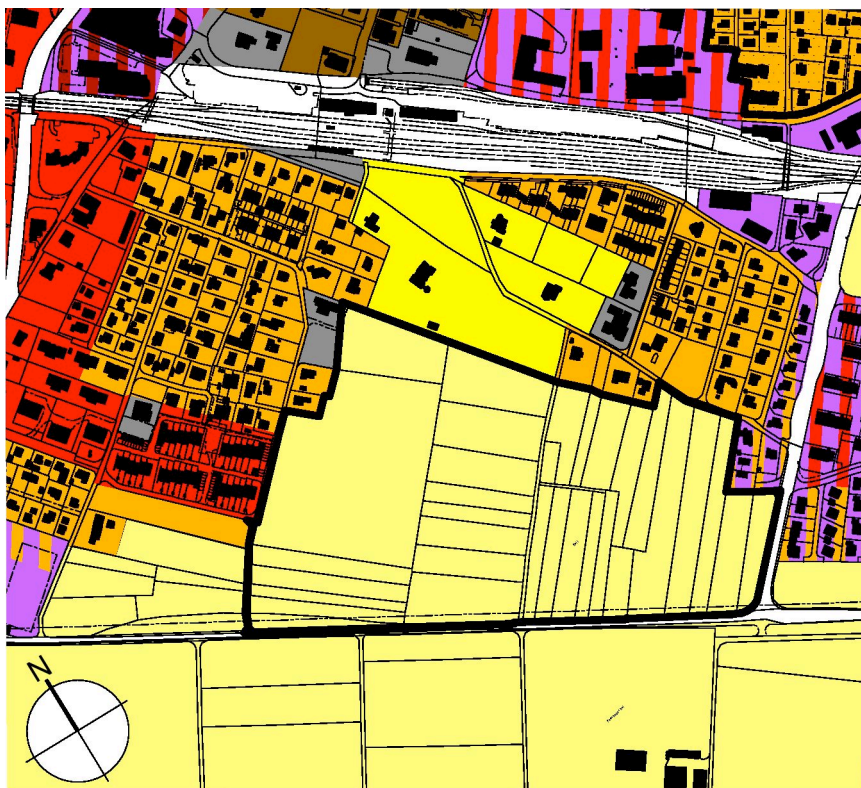
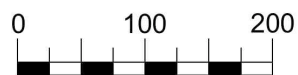
Die Einzonung soll in einer Separatvorlage weiter verfolgt werden, sobald der Grosse Rat der Änderung des kantonalen Richtplans zugestimmt hat. Als Grundlage für die Einzonung ist ein kommunaler Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten.

Nr. 11

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

-  Kernzone
-  W1
-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Die Einzonung soll in einer Separatvorlage längerfristig weiter verfolgt werden.

Nr. 12a + b

**Antrag**

Fussball-Club Wohlen (Nr. 12a)  
Vorstand  
Stadion Niedermatten  
5610 Wohlen

Braunwalder Immobilien + Verwaltungs AG (Nrn. 12a und 12b)  
Schützenmattstrasse 37  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

12a Einzonung der Parzelle Nr. 3905 in die Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen (38020 m2)

12b Einzonung der Parzelle Nr. 3912 in die Gewerbezone (77500 m2)  
Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

**Begründungen der Antragsteller**

12a Einzonung für die sinnvolle Erweiterung der Fussballanlagen des  
FC Wohlen (Challenge League, Boomender Fussballsport, Mit-  
gliederzuwachs, überbelegte Fussballplätze)

12b Aufgrund von finanz- und wirtschaftspolitischen Diskussionen  
dürfte es unbestritten sein, dass die Gemeinde neues Gewerbe-  
land braucht. Die für Gewerbe geeignete Parzelle würde dem  
freien Markt als Gewerbeland zugeführt

**Erwägungen Planer/Kommission**

12a Das Begehren des Fussballclubs ist berechtigt. Die Erweiterung  
der Zone ÖBA auf der Teilparzelle 3912 wird bevorzugt (ergibt  
eine kompaktere Arrondierung). Das Gelände soll auch als Fest-  
platz benützt werden können. Einzonung 3.9 ha.

12b Die Ausscheidung von neuem Gewerbeland wird befürwortet,  
aber nicht in diesem landschaftlich sensiblen Gebiet zwischen  
Bünz und Sportanlagen (vgl. Konzeptplan Räumliche Ent-  
wicklung).

**Mitwirkungsverfahren**

Private: keine Eingaben

Parteien zu 12a: Grüne, SP, SVP negativ; FDP positiv

Parteien zu 12b: Grüne, SVP negativ, SP, FDP positiv

alle mit Bedingungen

**Stellungnahme Gemeinderat**

Dem Gesuch wird gemäss den Erwägungen teilweise entsprochen.



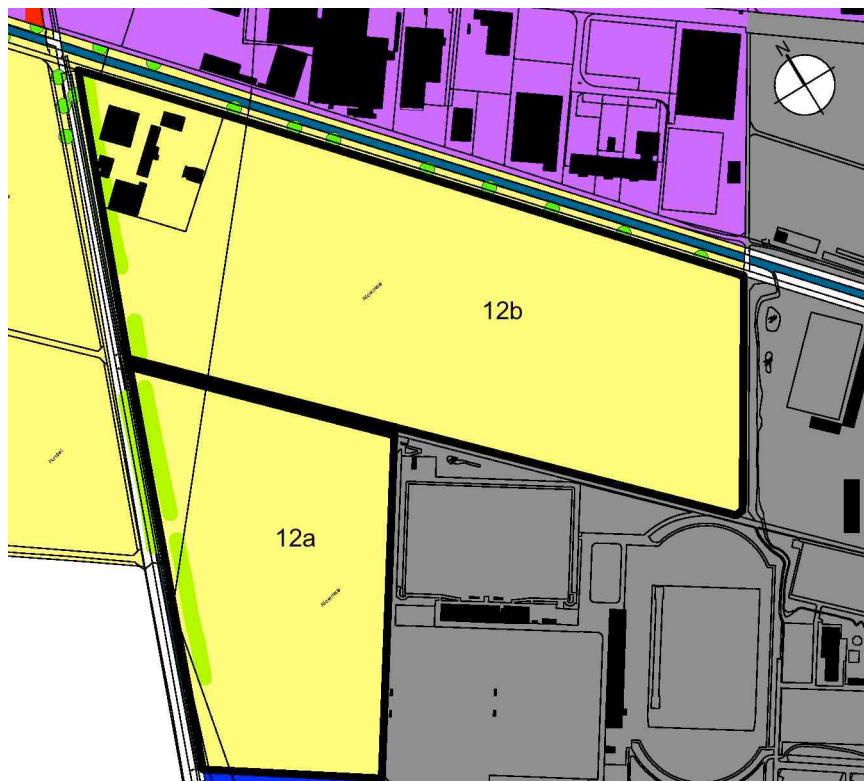
Nr. 12a + b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  WG3
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren

0 50

Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  ÖBA
-  Grünzone

*Die geplante  
 Einzoning wurde  
 vom Grossen Rat  
 nicht genehmigt.*





Nr. 13

### **Antrag**

Bergmatten-Gesellschaft Wohlen  
5610 Wohlen  
vertreten durch lic. Iur. Erica Häuptli-Schwaller, Rechtsanwältin  
Kasernenstrasse 26, 5001 Aarau

Gesuch um  
Einzonung

Einzonung der Parzellen Nrn. 1268, 1308, 1318, 1319, 2834 und  
3927 in eine geeignete Wohnzone.  
Fruchtfolgefläche mit bedingter Eignung

### **Begründung der Antragsteller**

Die Gründung der Bergmatten-Gesellschaft geht in die sechziger Jahre zurück und hatte ihren Ursprung in den Baukonsortien Bifang. Mit Ankauf und Verkauf von Bauland wurde das Ziel verfolgt, Handwerkeraufträge und Arbeitsplätze in Wohlen sicherzustellen. Die Initianten haben damals das Land gekauft, in der Absicht es selbst zu überbauen oder Interessenten zu verkaufen. Diese Absicht gilt heute noch. Die sonnige Westhanglage ist für Wohnbauten bestens geeignet und für die landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung. Die Lage unweit von kantonalen und kommunalen Schul- und Sportzentren ist ideal.

### **Erwägungen Planer/Kommission**

Aufgrund der Erschliessungssituation wäre eine Einzonung des unerschlossenen Landes mit grossen Investitionen verbunden. Eine Einzonung ist längerfristig denkbar (vgl. Konzeptplan Räumliche Entwicklung). Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief. Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

### **Mitwirkungsverfahren**

Eingaben Private: Wiedererwägungsantrag zum Einzonungsgesuch  
Haltung Parteien: Grüne negativ; SVP und FDP positiv  
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.16

### **Stellungnahme Gemeinderat**

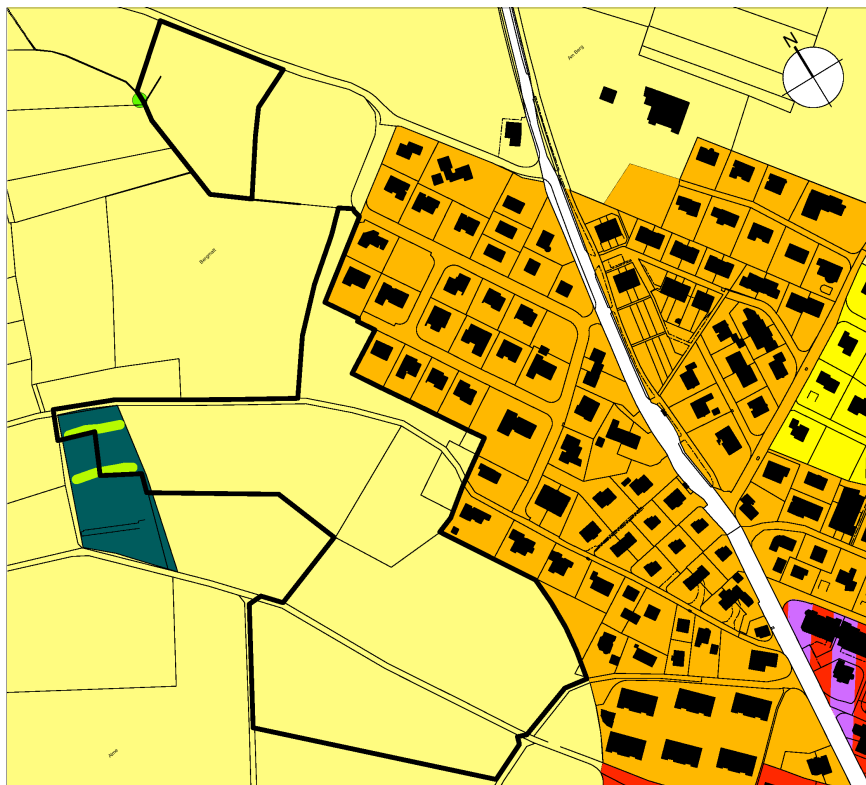
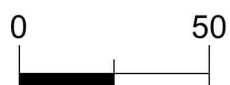
Dem Gesuch wird in beschränktem Mass entsprochen. Eine Fläche von 1.05 ha soll dort eingezont werden, wo die Erschliessung einfach auf privater Basis realisierbar ist und das Baugebiet „abgerundet“ wird. Der im Begehren genannte ökologische Ausgleich (u.a. Bachöffnung), ist vor dem Einzonungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Nr. 13

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  W3
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Wald
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Genehmigungsinhalt:

-  W2



Nr. 14

**Antrag**

Cellpack AG  
Anglikerstrasse 99  
5612 Villmergen

Gesuch um  
Umzonung

Parzelle 3824 an der Industriestrasse/Ringstrasse/Grenzweg von der Gewerbezone in die Wohnzone W3 umzonen.

**Begründung der Antragstellerin**

Das bereits 2002 eingeleitete Umzonungsgesuch soll weiterverfolgt werden. An Stelle der im Planungsentwurf vorgesehenen Umzonung in die Zone WG 3 soll wegen den örtlichen Gegebenheiten (insbes. Einfamilienhäuser am Flurweg) eine Umzonung in die Zone W3 vorgenommen werden.

**Erwägungen Planer/Kommission**

Die Firma Cellpack stellte im Jahr 2002 ein Begehren zur Umzonung der Parzelle 3824 wie auch der Wohnüberbauung Flurweg in die Zone WG3. Damals war geplant, die Parzelle 3824 mit der angrenzenden Wohnüberbauung mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen und die nördlich angrenzende, teilweise überbaute Industriezone in die Gewerbezone umzuzonen. Die Vorlage wurde kantonal vorgeprüft, jedoch nicht öffentlich aufgelegt und das Verfahren sistiert. Die Gründe sind nicht mehr auszumachen.

Das Gebiet zwischen Industriestrasse und Grenzweg ist heterogen überbaut und genutzt. Auf der angrenzenden Villmerger Seite befinden sich eine Gewerbe- und eine Industriezone. Eine neue Wohnüberbauung auf der Parzelle 3824 wird als nicht situationsgerecht beurteilt. Die Zonierung in Wohlen soll deshalb unverändert bleiben. Die bestehenden EFH am Flurweg haben die Besitzstandsgarantie. Auch in diesem Gebiet drängt sich keine Zonenplanänderung auf.

Das Umzonungsbegehren wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

**Mitwirkungsverfahren**

Private: keine Eingaben  
Parteien: Grüne negativ

**Stellungnahme Gemeinderat**

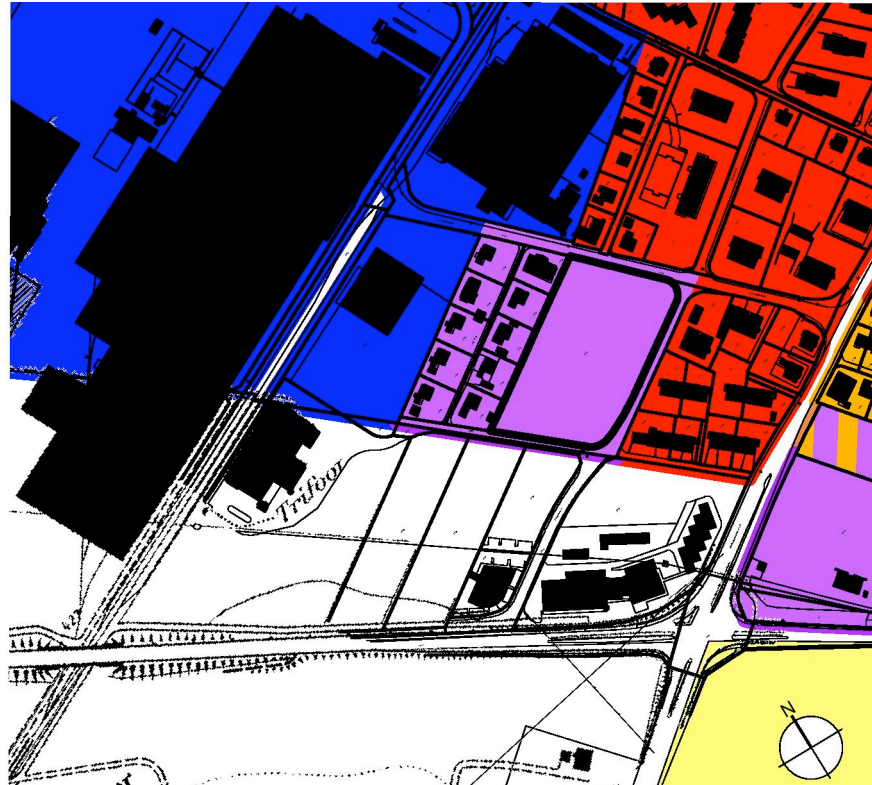
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 14

## Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | W2                 |
|  | W3                 |
|  | WG2                |
|  | I                  |
|  | GW                 |
|  | ÖBA                |
|  | Perimeter Begehren |



## Änderung Bauzonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 15

**Antrag**

Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer  
Kirchenrain 8  
5610 Wohlen

im Auftrag von:

Dr. Lorenz Stäger und Geschwister  
Bahnhofstrasse 8  
5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Parzelle Nr. 1062 in die Zone W2 umzonen.

**Begründung des Antragstellers**

Kurzauszug der ausführlichen Begründung: Äusserst beliebtes Wohngebiet; Parzelle bereits randerschlossen; Wiedergutmachung altes Unrecht, welches der Familie Stäger zugefügt worden ist, als sie 1969 in guten Treuen die Parzelle als Bauland erworben hat (Verweigerung der Genehmigung der Einzonung durch den Regierungsrat)

**Erwägungen Planer/Kommission**

Die Parzelle grenzt nicht direkt an die Bauzone. Es handelt sich um Fruchtfolgefläche in der Nähe eines Bauernbetriebes.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

**Mitwirkungsverfahren**

Private: keine Eingaben  
Parteien: Grüne negativ

**Stellungnahme Gemeinderat**

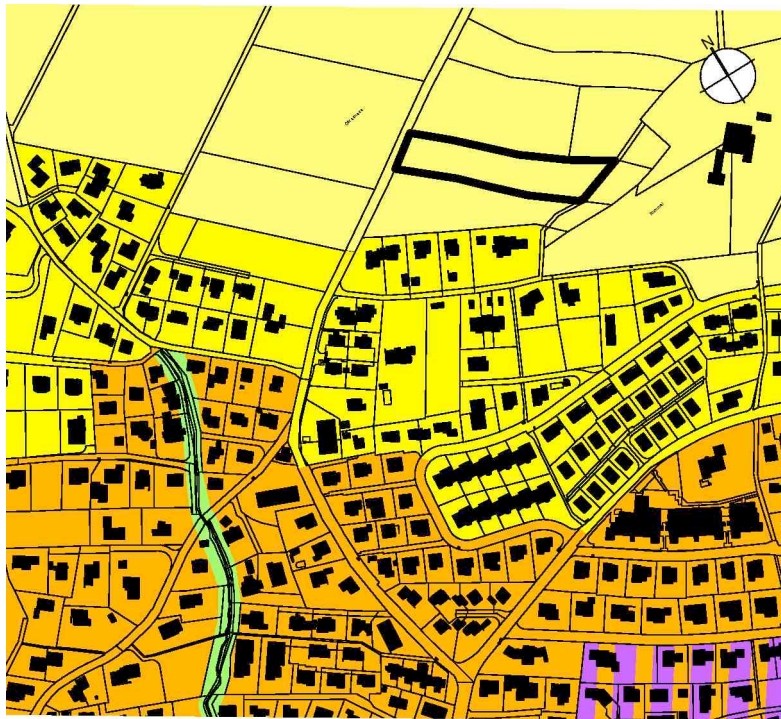
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 15

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  Grünzone
-  LW I
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.  
Keine Zonenplanänderung

Nr. 16

### **Antrag**

Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer, Kirchrain 8, 5610 Wohlen

im Auftrag von:

Sandra und Mark Lehmann, Rebenweg 5, 5610 Wohlen

Gesuch um  
Einzonung

Einzonung Parzelle Nr. 3209 (4762 m<sup>2</sup>), Büttikerstrasse, von  
Landwirtschaftszone in die WG3.

### **Begründung Antragsteller**

Kurzauszug der ausführlichen Begründung: Bauernhaus wird heute von Kleinbetrieben genutzt; untersteht seit 1994 nicht mehr dem bäuerlichen Bodenrecht; grenzt unmittelbar an die vollständig überbaute Wohnzone W2.

Es wird immer schwieriger, die Gebäude in einem ansehnlichen Zustand zu halten; die Gebäude benötigen dringend eine Erneuerung von konstruktiven Teilen, welche nur an Gebäuden erlaubt ist, die sich im Baugebiet befinden; Ohne Einzonung wären die Besitzer sozusagen von Gesetzes wegen gezwungen, die bestehenden Gebäude zerfallen zu lassen.

### **Erwägungen Planer/Kommission**

Die Liegenschaft war Teil des stattlichen, schützenswerten Landwirtschaftsbetriebes Harzerhof.

Mit der Zuteilung in die Zone WG 3 könnte der heutige Charakter des Ensembles schnell verloren gehen. Die Möglichkeit einer zeitgemässen Nutzung des mächtigen Gebäudes ist unumstritten.

Die Kommission lehnte die Einzonung einstimmig ab. Sie schlug vor, das Ensemble in geeigneter Art zu schützen.

### **Mitwirkungsverfahren**

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren

Parteien: Grüne negativ (zur Einzonung ohne Ensembleschutz)

Die Kommission unterstützt den mit den Gesuchstellern erarbeiteten Vorschlag, mit dem eine zweckmässige Nutzung der bestehenden Gebäude und die Erhaltung des Ensembles unter einen Hut gebracht werden können.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.26

### **Stellungnahme Gemeinderat**

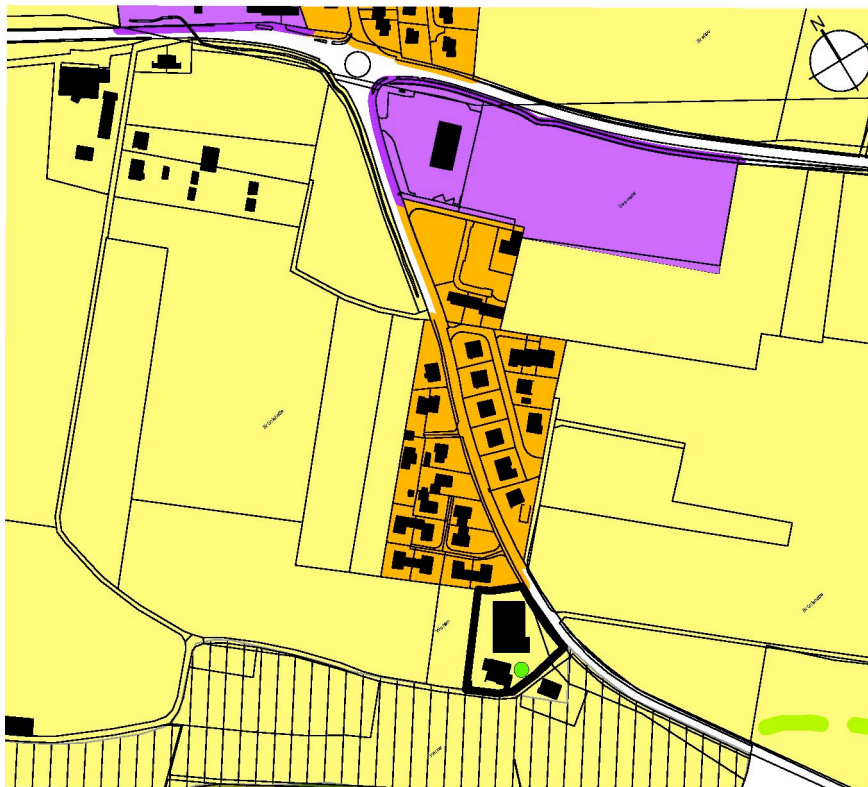
Dem Gesuch wird wie folgt entsprochen: Einzonung in die Zone WG2 mit überlagerter Ensembleschutzzone; eng begrenzt auf das überbaute Gebiet.

Nr. 16

**Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan**

Orientierungsinhalt:

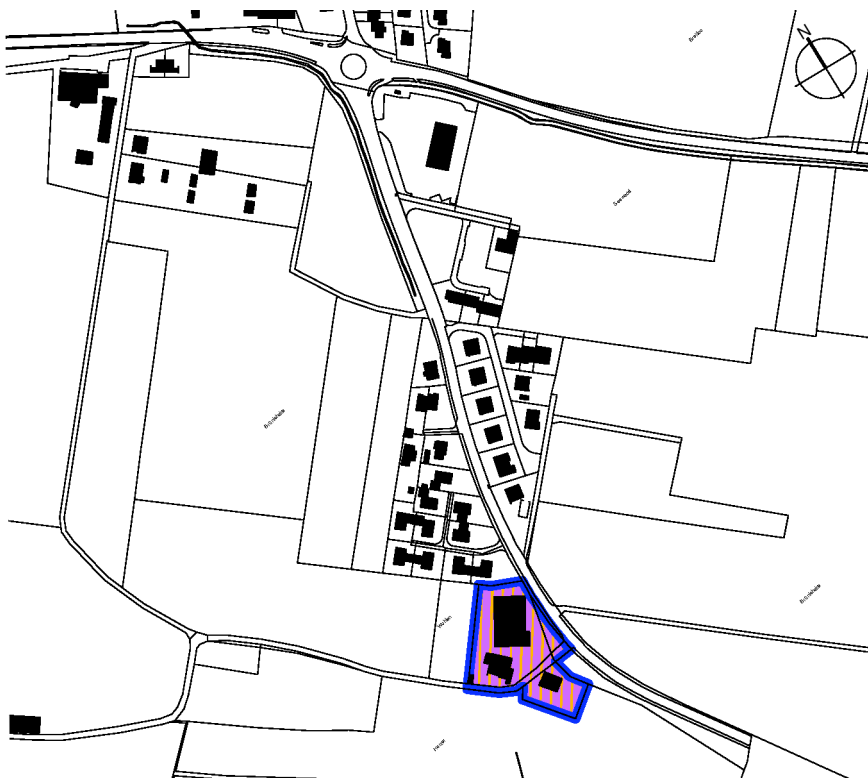
-  W2
-  GW
-  LW I
-  Landschaftsschutzzone
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



**Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Genehmigungsinhalt:

-  WG2 mit Ensemble-schutz





Nr. 17 + 18

**Antrag**

- |    |                                                                  |                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 17 | Robert und Margrit Stäger<br>Knobelstrasse 21<br>5611 Anglikon   |                                                         |
| 18 | Maria Aebersold-Engel und<br>Reservoirstrasse 6<br>5611 Anglikon | Fritz Engel-Wyss<br>Reservoirstrasse 4<br>5611 Anglikon |

Gesuch um  
Einzonung

- |    |                                               |
|----|-----------------------------------------------|
| 17 | Einzonung ca. 13a der Parzelle Nr. 1056 in W2 |
| 18 | Einzonung Parzelle Nr. 5928 in W2.            |

**Begründung Antragsteller**

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | Var. A 1300 m <sup>2</sup> , Var. B. ganze Parzelle<br>Voll erschlossen, sonnige Hanglage, als Landwirtschaftsland<br>wertlos, fast kein Bauland mehr, bessere Ausnutzung durch<br>Abbruch Altliegenschaft und gleichzeitige zentrale Erschliessung<br>von Knobelstrasse her. |
| 18 | Eigennutzung durch Kinder.                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Erwägungen Planer/Kommission**

Sehr steile Böschung, oberhalb davon Fruchtfolgefläche

Die Parzellen liegen an exponierter Lage in der kommunalen  
Landschaftsschutzzone. In dieser Schutzzone sollen grundsätzlich  
keine Einzonungen vorgenommen werden.

Die Einzonung wird von der Raum- Bau- und Verkehrsplanungs-  
kommission abgelehnt.

**Mitwirkungsverfahren**

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren Nr. 17  
(Var. A, 1300 m<sup>2</sup>)

Parteien: Grüne negativ

Die Kommission ist weiterhin der Meinung, dass keine Ausdehnung  
der Bauzone in die Landschaftsschutzzone erfolgen soll.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.13

**Stellungnahme Gemeinderat**

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.