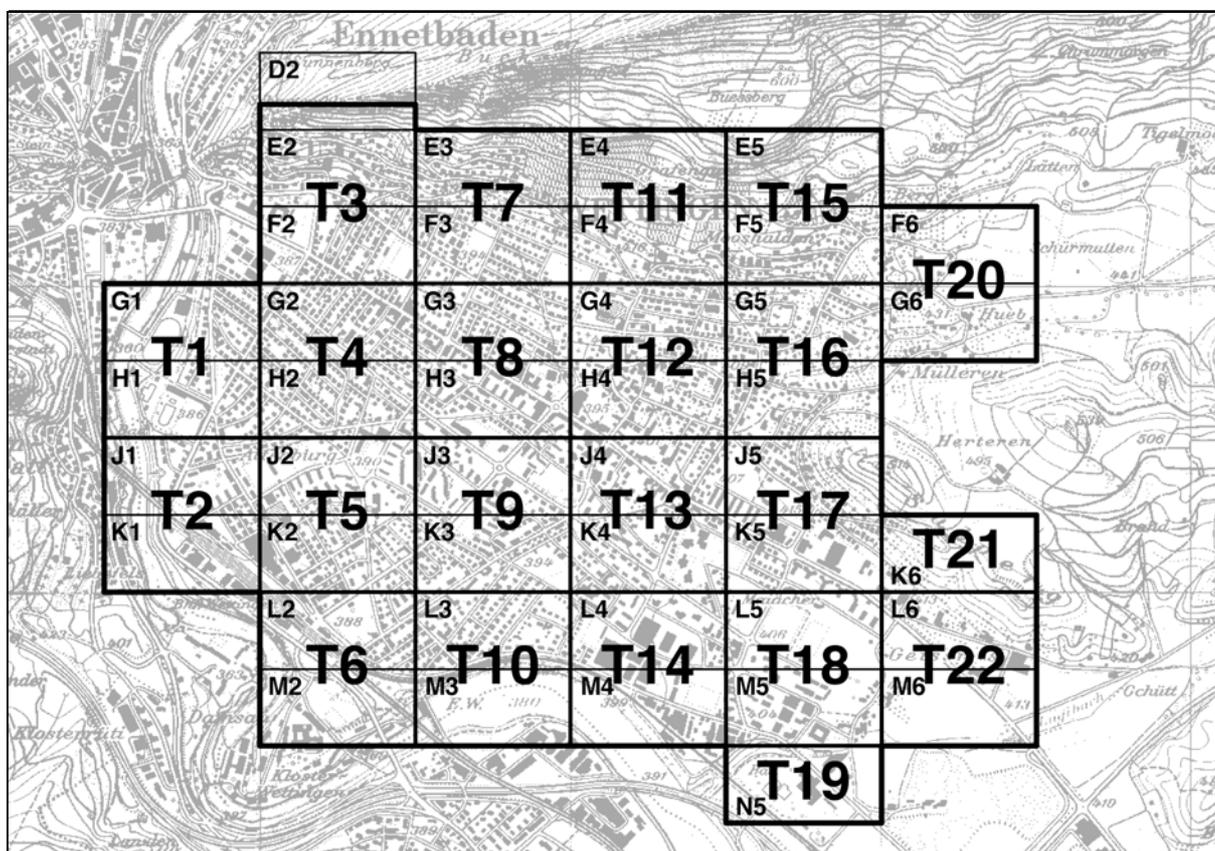


Totalrevision der kommunalen Erschliessungspläne

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Fassung für die öffentliche Auflage vom 05.09.–04.10.2005
29. August 2005





Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	4
2.	Ausgangslage	5
2.1	Beschluss Gemeinderat	5
2.2	Zielsetzungen der Revision.....	5
2.3	Perimeter.....	6
2.4	Bestandteile	6
3.	Grundlagen.....	7
3.1	Gesetzliche Grundlagen.....	7
3.2	Kommunale Sondernutzungspläne	7
3.3	Weitere Grundlagen	8
3.4	Baulinien entlang Kantonsstrassen.....	8
3.5	Eidgenössische Baulinien	8
4.	Organisation und Ablauf der Planung	9
4.1	Arbeitsgruppe.....	9
4.2	Koordination	9
4.3	Mitwirkung	10
4.4	Kantonale Vorprüfung.....	12
4.5	Wesentlichste Änderungen	13
4.6	Öffentliche Auflage.....	15
4.7	Weiterer Planungsablauf	15
5.	Umsetzung.....	16
5.1	Grundsätze für die Überprüfung	16
5.2	Analyse / Vorgehensweise	18
5.3	Spezialfälle.....	20
6.	Baulinien entlang Kantonsstrassen	25
7.	Erlass	26
	Anhang.....	27





Auftraggeberin: **Gemeinde Wettingen**

Auftragnehmerin: **Planpartner AG, Zürich**

Bearbeitung:

- Heinz Beiner, dipl. Ing. Raumplaner FH/FSU/REG A
dipl. Immobilienökonom NDS FH
- Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH/BSLA

Ballmer + Partner, Aarau

Bearbeitung:

- Stefan Ballmer, dipl. Bauing. ETH/SIA/SVI

Titelbild: **Übersichtsplan mit Blatteinteilung der einzelnen Teilpläne**





1. Vorbemerkung

Zweck des Berichtes	Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die Totalrevision der rechtskräftigen Erschliessungspläne ¹ . Er beinhaltet eine Zusammenfassung der getroffenen Entscheidungen und soll Transparenz in die der Planung zugrunde liegenden Überlegungen bringen.
Aufbau des Berichtes	Der Bericht ist wie folgt gegliedert: <ul style="list-style-type: none">• Berichtteil: Zielsetzung, Grundlagen, Erläuterungen und Projekt-ablauf• Anhang: Verkehrs- und lärmtechnische Vorgaben, Beurteilungstabelle und Liste der aufzuhebenden Sondernutzungspläne
Adressaten	Der Bericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Behörden sowie an die Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage.

¹ Das Baugesetz des Kantons Aargau kennt nur noch den Begriff des Erschliessungsplanes. Die Begriffe „Überbauungsplan“ oder „Bebauungsplan“ sind veraltet und werden in diesem Bericht in der Regel nicht mehr verwendet.



2. Ausgangslage

2.1 Beschluss Gemeinderat

Auftrag an Bau- und Planungsabteilung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1057 vom 28. Mai 1999 die Bau- und Planungsabteilung beauftragt, eine Totalrevision der kommunalen Erschliessungspläne an die Hand zu nehmen.

2.2 Zielsetzungen der Revision

Verfolgung mehrerer, unterschiedlicher Ziele

Die Totalrevision soll die Überblickbarkeit der gesetzlichen Randbedingungen verbessern und eine Überreglementierung² verhindern. Damit sollen die Rechtssicherheit erhöht und die Baubewilligungsverfahren vereinfacht werden.

Ziel ist die generelle Aufhebung aller seit 1927³ erlassenen kommunalen Erschliessungspläne, welche Bau- und Strassenlinien enthalten, und der gleichzeitige Neuerlass der weiterhin notwendigen Planinhalte auf der Basis der digitalen, amtlichen Vermessung. Damit werden eine eindeutige Planfestlegung sichergestellt und Doppeldeutigkeiten ausgeräumt.

Gleichzeitig findet eine Abstimmung auf die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde statt.

Zudem soll die bauliche Verdichtung durch den Verzicht auf überdimensionierte Baulinienabstände oder veraltete Strassenplanungen ermöglicht werden.

Die Gemeinde erhält durch die Revision „schlanke“ Erschliessungspläne, welche sich am Planungsziel orientieren: „Sowenig wie möglich, aber soviel wie notwendig.“

² Die generellen Strassenabstände sind im § 111 BauG geregelt. Doppelspurigkeiten und Widersprüche sollen ausgeräumt werden.

³ Die beiden Sondernutzungsplanungen „Bebauungsplan Langenstein-Brühl“ und „Quartieraufteilungsplan Seminar-Altenburgstrasse“ sind nicht datiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass beide anfangs des letzten Jahrhunderts erstellt wurden.

Durch die digitale Bearbeitung auf der Basis der amtlichen Vermessungsdaten wird zudem die Grundlage für eine einfachere und breitere Anwendung geschaffen.

2.3 Perimeter

Der Perimeter umfasst das gesamte Baugebiet der Gemeinde Wettingen und einzelne Nichtbaugebiete in Wettingen-Ost (Ziegelhof/Gruebe/Geisswies).

2.4 Bestandteile

Die Totalrevision der Erschliessungspläne umfasst folgende Bestandteile:

Rechtsverbindlicher Teil (Situationspläne 1 : 1000)

In den Situationsplänen 1:1'000 (Teilpläne 1–23) werden die Bau- und Strassenlinien verbindlich festgelegt. Dargestellt werden diejenigen Elemente, die beibehalten, angepasst oder neu festgelegt werden.

Zu Gunsten der übersichtlicheren Darstellung und der späteren Handhabbarkeit werden die aufzuhebenden Bau- und Strassenlinien nicht mehr dargestellt.

Kommunale Baulinien und Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind im selben Planwerk eingetragen und zur besseren Unterscheidung farblich differenziert dargestellt.

Die aufzuhebenden Erschliessungs-, Überbauungs- und Bebauungspläne sind im Anhang dieses Berichtes aufgeführt.

Nicht verbindlicher Teil (Analyseplan, Übersichtsplan)

Im Analyseplan (Änderungsfassung) werden die rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien und die getroffenen Massnahmen dargestellt. Die Bau- und Strassenlinien wurden einzeln oder paarweise in Abschnitte unterteilt und beurteilt. Die Gesamtübersicht über die Beurteilung und die Beurteilungskriterien sind im Anhang dieses Berichtes ersichtlich.

Der Übersichtsplan dient der besseren Orientierung und stellt die Einteilung der Teilpläne und die Unterteilung in die Strassenabschnitte dar.

3. Grundlagen

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Bau- und Planungsrecht

Die Totalrevision der Erschliessungspläne stützt sich auf folgende bau- und planungsrechtlichen Grundlagen ab:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. 1. 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. 2. 1994
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen vom 21. 4. 2002
- Für Kantonsstrassen gilt für Bauten gemäss § 111 BauG ein Strassenabstand von 6 m und für Gemeindestrassen einer von 4 m.

3.2 Kommunale Sondernutzungspläne

Erschliessungspläne

Die vorliegenden Entwürfe basieren auf den rechtskräftigen Erschliessungsplänen (teilweise als Überbauungs- oder Bebauungs- oder Baulinienplan bezeichnet, vgl. Liste im Anhang), welche sich wiederum auf die amtlichen Katasterpläne abstützen. Die Erschliessungspläne wurden im Zeitraum von ca. 1927 bis 2002 rechtskräftig und basieren je nach Zeitpunkt der Inkraftsetzung auf unterschiedlichen kantonalen und kommunalen gesetzlichen Grundlagen.

Die gültigen Erschliessungspläne überlappen sich teilweise. Das führt dazu, dass einzelne Baulinien durch nachfolgende Erschliessungspläne aufgehoben wurden, andere hingegen nicht. Durch die Totalrevision wird dieser Zustand bereinigt und Rechtssicherheit geschaffen.

Gestaltungspläne

Eine Überarbeitung der bestehenden Gestaltungspläne im Rahmen der Totalrevision der Erschliessungspläne ist nicht notwendig. Die Geltungsbereiche der Gestaltungspläne sind als Orientierungsinhalt in den jeweiligen Erschliessungsplänen eingetragen.

3.3 Weitere Grundlagen

Kantonale Radrouten	Linienführung der Kantonalen Radrouten: Seminarstrasse K272 und Schwimmbadstrasse K273 als kantonale Radroute festgelegt
Baulinienrevision Stadt Baden	Entwurf Sondernutzungsplanung „Gesamtrevision Baulinien- und Überbauungspläne Teilplan Innenstadt – rechts der Limmat“ der Stadt Baden, Stand 23. April 2003

3.4 Baulinien entlang Kantonsstrassen

Übersicht	<p>Baulinien entlang Kantonsstrassen gibt es in Wettingen entlang folgender Strassen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Seminarstrasse (K272), Schwimmbadstrasse (K273), Landstrasse (K275), Alberich Zwyszigstrasse (K425)• Entlang der K275 besteht ein kantonaler Überbauungsplan vom 13. 1. 1976 (vgl. Anhang). Die darin enthalten Baulinien liegen zum Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Wettingen (Ecke Schönanu-/Zentralstrasse, Parzelle 3496).
-----------	--

Die Baulinien entlang Kantonsstrassen werden weiterhin als solche beibehalten und in Abstimmung mit den kantonalen Stellen angepasst.

3.5 Eidgenössische Baulinien

Orientierungsinhalt	Eidgenössische Baulinien sind in den Plänen als Orientierungsinhalt eingetragen. Sie sind nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.
---------------------	--

4. Organisation und Ablauf der Planung

4.1 Arbeitsgruppe

Mitglieder

Für die fachliche Begleitung wurde eine Arbeitsgruppe mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:

- Urs Heimgartner, Leiter Bau- und Planungsabteilung
- Peter Imoberdorf, Bau- und Planungsabteilung (stv. Leiter Bau- und Planungsabteilung)
- Stefan Ballmer, Ballmer und Partner, Aarau (Fachplaner Verkehr)
- Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich (Fachplaner Siedlung, Ortsplaner)
- Stephan Schubert, Planpartner AG, Zürich (Fachplaner Siedlung)

4.2 Koordination

Einbezug Planungskommission

Die Planungskommission wurde im Rahmen der ordentlichen Sitzungen mehrfach über den Stand der Totalrevision informiert. Dabei wurden die wesentlichen städtebaulichen und verkehrsplanerischen Grundsätze diskutiert; die Anregungen der Kommission konnten so laufend in das Planungsverfahren integriert werden.

Koordination mit Kanton

Mit den zuständigen kantonalen Stellen (Abteilungen Verkehr und Raumentwicklung) wurden an vier Koordinationssitzungen grundsätzliche Fragen zur Festlegung und zur Integration der Baulinien entlang der Kantonsstrassen besprochen.

Die Gemeinde erarbeitete einen Entwurf zur Anpassung von Baulinien entlang von Kantonsstrassen und reichte diesen zuhanden einer „informellen“ kantonalen Vorprüfung ein. Mit Schreiben der Abteilung Verkehr vom 1. September 2004 wurde Folgendes bestätigt:

- Die Revision der Baulinien entlang Kantonsstrassen kann im Rahmen dieser Totalrevision erfolgen
- Die Revision der Baulinien entlang der K275 Landstrasse, der K273 Schwimmbadstrasse/Seminarstrasse und der K425 Alberich-Zwysigstrasse kann auf der Basis der Planentwürfe (Stand 18. Dezember 2003) durchgeführt werden.

Koordination mit
Stadt Baden

Auf dem angrenzenden Gemeindegebiet der Stadt Baden bestehen diverse Bau- und Strassenlinien, welche aus städtebaulicher und/oder verkehrstechnischer Sicht Koordinationsbedarf aufweisen. Die notwendige Abstimmung mit Vertretern der Stadt Baden wurde frühzeitig eingeleitet und wird laufend weitergeführt. Ziel ist die Abstimmung von Bau- und Strassenlinien bzw. der Abstandsvorschriften.

4.3 Mitwirkung

4.3.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Mitwirkungs-
verfahren

Parallel zur kantonalen Vorprüfung ist das Mitwirkungsverfahren nach § 22 BauG durchgeführt worden. Die Entwürfe wurden vom Gemeinderat vom 3. Dezember 2004 bis zum 31. Januar 2005 öffentlich bekannt gemacht. Zu den aufgelegten Unterlagen konnten Interessierte Einwendungen und Vorschläge einreichen.

Es sind insgesamt 74, zum Grossteil gleich lautende Einzelanträge zu folgenden Themen eingereicht worden:

Schwerpunkte

- Baulinien im Gebiet «Untere Geisswies» (ausserhalb der Bauzone)
- Verlängerung der Zentralstrasse bis «Untere Geisswies»
- Neufeldstrasse: Verlängerung in Richtung «Untere Geisswies» sowie Aufstufung im Strassenrichtplan-Konzept
- Massnahmen an der St. Bernhardstrasse
- Massnahmen an der Tägerhardstrasse
- Einzelne Eingaben zu verschiedenen Strassenzügen (Themen wie Strassenausbauten, Trottoir-Ergänzungen, u.a.m.)

Mitwirkungsbericht

Der Gemeinderat hat die einzelnen Anträge geprüft. Rund ein Drittel der Anträge wurde gutgeheissen. Etwa auf ein Drittel der Anträge konnte nicht eingetreten werden, da diese Einwendungen nicht Gegenstand dieses Verfahrens waren. Nähere Informationen können dem separaten Mitwirkungsbericht⁴ entnommen werden.

⁴ Mitwirkungsbericht vom 29. August 2005 zu den Einwendungen und Vorschlägen aus der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 3.12.2004 bis 31.1.2005

4.3.2 Mitwirkung der SBB

Ausgangslage /
Einbezug

Im Konzept zum Strassenrichtplan (vgl. Kap. 5.3.4 und „Strassenrichtplan Konzept und Weiterentwicklung“ im Anhang) ist die Tägerhardstrasse neu als Hauptsammelstrasse klassiert. Um den Ausbau rechtlich sicherzustellen, wurden die nördlichen Strassenlinien teilweise angepasst und die südlichen beibehalten bzw. neu festgesetzt. Da ein Teil der südlichen Strassenlinien Land der SBB beanspruchen, wurden die SBB im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens speziell begrüsst.



Beibehaltung bzw. Neufestsetzung der Strassenlinien entlang Tägerhardstrasse teilweise auf Parz. Kat Nr. 3551 (Grundeigentümerin SBB)

Stellungnahme SBB

Mit Schreiben vom 29. Juni 2005 nimmt die SBB wie folgt Stellung: *«Zwischen den Einmündungen Gerstenstrasse und Rosenauweg ist bei einem späteren Ausbau der Tägerhardstrasse eine Beanspruchung der SBB-Parzelle notwendig. Der Abstand der Strasse zur Achse des näher liegenden Gleises wird ca. 9 m betragen. Die Eisenbahnverordnung schreibt für Strassen dieser Kategorie einen Minimalabstand von 6 m vor. Die geltenden Vorschriften sind somit eingehalten. Unter Vorbehalt vorstehender Bedingungen und Auflagen⁵ wird der Planung die eisenbahrechtliche Zustimmung im Sinne Art. 18m erteilt. Mit den vorliegenden Planunterlagen sind wir somit einverstanden.»*

⁵ Aufwendungen der Bahn werden der Bauherrschaft gemäss Art. 19 des Eisenbahngesetzes nach Aufwand in Rechnung gestellt

4.4 Kantonale Vorprüfung

Verfahren Vorprüfung	Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen. Eine erste Vorprüfung im Sinne einer beratenden Stellungnahme erfolgte mit Bericht vom 26. Januar 2005.
	Aufgrund der provisorischen Vorprüfungsergebnisse ist die Gesamtrevision partiell angepasst und weiter verbessert worden.
Abschliessender Vorprüfungsbericht / Würdigung	Der abschliessende Vorprüfungsbericht, datiert 26. Mai 2005, umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne. Er bescheinigt dem Gemeinderat, dass die Totalrevision der Erschliessungspläne ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der planungsrechtlichen Vorgaben für die Gemeinde Wettingen ist. Sie wird seitens der kantonalen Fachstellen des Kantons ausserordentlich begrüsst.
Nicht berücksichtigte Empfehlungen	Im abschliessenden Vorprüfungsbericht sind im Sinne der allgemeinen Beratung verschiedene Empfehlungen gemacht worden. Der Gemeinderat ist auf folgende Empfehlungen nicht eingetreten:
Zwangsbaulinien	<p>In einzelnen Gebieten weisen die bestehenden Bauten einen einheitlichen Strassenabstand auf (z. B. Rosenauweg, Alpenstrasse, Glärnischstrasse). Aus Sicht des Orts- und Strassenbildes wird im Vorprüfungsbericht die Empfehlung ausgesprochen, Zwangsbaulinien festzulegen, um ein unerwünschtes Zurücksetzen von Neubauten verhindern zu können.</p> <p>Für das im Bauzonenplan speziell schraffierte Gebiet (Auquartier und Umgebung) hat der Gemeinderat eine Vollzugsrichtlinie erarbeitet, die den Bauwilligen aufzeigt, welche städtebaulichen Prinzipien bei Neubauten und bei der Gestaltung von Aussenräumen zu beachten sind. Unter Einhaltung dieser Prinzipien kann die Qualität dieser Quartiere durchaus aufrechterhalten werden. Da es sich nicht um rechtlich geschützte Strassenzüge handelt und im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bewusst auf Schutzmassnahmen verzichtet worden ist, wären weitergehende Massnahmen nicht angemessen. Zudem würden die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit verletzt, da die Bau- und Nutzungsordnung erst seit 2000 in Kraft ist.</p> <p>Die Festsetzung von Zwangsbaulinien kann nach Ansicht des Gemeinderates ohnehin nicht zur Erhaltung des Quartiercharakters beitragen: Aufgrund veränderter Bedürfnisse und Ansprüche wer-</p>

den die Gebäude grösser gebaut als früher; entsprechend wird auch die Anzahl der Parkplätze steigen. Mit Zwangsbaulinien werden Tiefgaragen gefördert. Die Anordnung der Rampen im Strassenbereich würde jedenfalls nicht zu einer Aufwertung des Orts- und Strassenbildes beitragen.

Baulinienabstand
Blumenstrasse

Eine weitere Reduktion des Baulinienabstandes entlang der Blumenstrasse ist aus Sicht des Gemeinderates nicht zweckdienlich: Bei der geringen Parzellentiefe ist ein Neubau auf einer einzelnen Parzelle auch mit einer Mehrtiefe nur schwierig zu realisieren. Im Falle eines Neubaufvorhabens soll sich darum die Betrachtung nicht allein auf die einzelne Parzelle beschränken, sondern der ganze Schild soll planerisch bearbeitet werden.

4.5 Wesentlichste Änderungen

Aufgrund der Resultate des Mitwirkungsverfahrens und dem Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sind gegenüber den Entwürfen vom 24. November 2004 insbesondere folgende, wesentliche Änderungen vorgenommen worden:

Gebiet «Untere
Geisswies»

Das künftige Bauentwicklungsgebiet im Osten der Gemeinde wurde in der Mitwirkungsfassung vom laufenden Revisionsverfahren ausgenommen. Die bestehenden Bau- und Strassenlinien hätten zum gegebenen Zeitpunkt durch neue Linien abgelöst werden sollen, welche sich auf ein Gesamtkonzept zur zukünftigen Bebauung und Erschliessung in diesem Gebiet gestützt hätten.

Da die Voraussetzungen für eine (Teil-)Einzonung im heutigen Zeitpunkt noch nicht gegeben sind und ausserhalb des Baugebietes keine Bau- und Strassenlinien festgesetzt werden dürfen, werden die rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien im Rahmen dieser Totalrevision der Baulinien- und Überbauungspläne aufgehoben.

Die Strassenlinien werden jedoch als (nicht verbindlicher) Orientierungsinhalt in den Plänen belassen, um den betroffenen Grundeigentümern zu signalisieren, dass ihr Grundstück möglicherweise auch in Zukunft von Erschliessungsanlagen tangiert sein wird.

Baulinien entlang Privatstrassen	<p>Neu werden Baulinien entlang von Privatstrassen beibehalten, wenn der Strassenraum im öffentlichen Interesse freizuhalten ist. Davon sind folgende Strassen betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Imfeldstrasse, Teilplan 2 (Beibehaltung der nördlichen Baulinie)• Heim- und Sportstrasse, Teilplan 3 (Beibehaltung der Baulinien)• Nordstrasse, Teilplan 4 (Beibehaltung der Baulinien)• Gerstenstrasse, Teilplan 6/10 (Beibehaltung der Baulinien)• Blumenstrasse, Teilplan 7 (Beibehaltung der Baulinien)• Bereich Verbindung zwischen Weinberg- und Rebhaldenstrasse, Teilplan 7 (Beibehaltung der Baulinien und Neufestlegung um Erschliessungsparzelle Kat. Nr. 5113 zur Sicherstellung der Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 4412)• Fliederstrasse, Teilplan 8 (Beibehaltung der Baulinien im privaten Abschnitt der Strasse)• Zehntenhofstrasse, Teilplan 12 (Beibehaltung der Baulinien)• Flurweg, Teilplan 13 (Beibehaltung der Baulinien im Abschnitt Bünt- bis Landstrasse)
Baulinien Schwimmbadstrasse	<p>Aufhebung sämtlicher Baulinien entlang der Schwimmbadstrasse (K273) auf Anregung der kantonalen Fachstellen</p>
Spezialbaulinie bei Inventarobjekten	<p>Einführung einer speziellen Baulinie für Umbau- und Umnutzungsvorhaben bei Inventarobjekten (vgl. Kap. 5.3.5).</p>
Optimierung der Plandarstellung	<p>Parallel dazu wurde die planliche Darstellung durch die Ergänzung der Bauzonengrenze und der Grenze des Lägerenschutzdekrets im Orientierungsinhalt und die Anpassung der Farben optimiert. Weiter wurde die Legende ergänzt bzw. einzelne Terminologien den kantonalen Empfehlungen angepasst.</p>



4.6 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage
vom
05.09.–05.10.2005

Gestützt auf die Freigabe der Planungsvorlage durch die Abteilung Raumentwicklung des Baudepartementes am 26. Mai 2005 legt der Gemeinderat die bereinigten Entwürfe der Totalrevision gestützt auf § 23 BauG vom 5. September bis 4. Oktober 2005 öffentlich auf.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb dieser Frist beim Gemeinderat Einsprache erheben.

4.7 Weiterer Planungsablauf

Öffentliche Auflage (30 Tage) mit Möglichkeit zur Einsprache an den Gemeinderat	05.09.–04.10.2005
Einspracheverhandlungen (Gemeinderat)	Oktober–November 2005
Beschluss der Totalrevision durch den Gemeinderat	Dezember 2005
Beschwerdemöglichkeit beim Regierungsrat (20 Tage)	Januar 2006
Genehmigung der Totalrevision durch den Regierungsrat	Frühling 2006



5. Umsetzung

5.1 Grundsätze für die Überprüfung

Allgemein

Die Baulinien bezwecken mehrheitlich die Freihaltung der Strassenräume für öffentliche Strassen und Wege. In einzelnen Gebieten und an markanten Stellen (Kreuzungs- und Freiraumbereiche) beeinflussen zusätzlich städtebauliche (z. B. im Au-Quartier, bei Kreuzkapelle) und verkehrsplanerische Überlegungen (z. B. neue Strassenführung Winzerstrasse, rechtliche Sicherung Verbindung Schönau-/Heimstrasse) den Entscheid über die Beibehaltung, Anpassung oder Neufestlegung der Baulinien.



Beibehaltung der Baulinien aus städtebaulichen Überlegungen im Au-Quartier (Beibehaltung der Strassenraumsituation/-Gestaltung)



Rechtliche Sicherung der Verbindung Schönau-/Heimstrasse

Der Überprüfung der Baulinien lagen folgende Grundsätze/Überlegungen zugrunde:

Vgl. Tabelle im Anhang, Begründungen 1–4a

Baulinien sind aufzuheben, wo sie keine Funktion mehr ausüben:

- bei Übereinstimmung mit dem Strassenabstand von 4m entlang von kommunalen Strassen (entspricht dem kantonalen Strassenabstand gemäss § 111 BauG),
- bei Regelung des Strassenabstands mittels Gestaltungsplan,
- wenn die Aufhebung einen Überabstand reduziert/aufhebt und somit eine Verbesserung der Überbaubarkeit von Grundstücken erreicht werden kann,
- wenn das Strassenausbauvorhaben nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Vgl. Tabelle im Anhang, Begründungen 5–11a

Baulinien sind beizubehalten, wenn:

- die Beibehaltung aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist,
- die Beibehaltung die Überbaubarkeit bebauter und unbebauter Parzellen sicherstellt,
- bestehende Gebäude durch sie ins Recht gesetzt werden,
- sie zur Erhaltung oder Verbesserung der Strassenraumsituation/-gestaltung beitragen,
- die heutige Gebäudeflucht beibehalten werden soll,
- sie zur Sicherstellung eines Gebäudeensembles (Ortsbildschutz) dienen,
- sie dazu beitragen, Privatstrassen im öffentlichen Interesse als Strassenraum sicherzustellen.

Vgl. Tabelle im Anhang, Begründungen 12–17

Baulinien sind anzupassen, wenn:

- sie den baulichen und verkehrsbaulichen Verhältnissen nicht mehr genügen,
- durch sie eine einheitliche Abstandsregelung entlang eines Strassenabschnitts erhalten/gefördert werden soll,
- sie Sichtzonen sicherstellen,
- dadurch die Bebaubarkeit einer Parzelle ermöglicht oder verbessert wird,

- durch die „Verschiebung“ einer Baulinie die Aufhebung der Rechtswidrigkeit eines oder mehrerer Gebäude erreicht wird,
- sie, insbesondere bei Eckparzellen mit nur einer Baulinie, die Schliessung von „Rechtslücken“ ermöglichen (Verlängerung bestehender Baulinien bis zum Geltungsbereich des Strassenabstandes gemäss BauG).

Vgl. Tabelle im Anhang, Begründungen 18–21

Baulinien sind neu festzulegen, wenn:

- sie zur Sicherstellung von Fusswegverbindungen dienen,
- sie zur Sicherstellung von Radwegverbindungen dienen,
- sie im Zusammenhang mit der Festlegung neuer Strassen bzw. Strassenabschnitte stehen,
- sie den Umbau- und die Umnutzungsmöglichkeiten von Inventarobjekten erleichtern können.

5.2 Analyse / Vorgehensweise

Kommunaler Strassenrichtplan als Grundlage

Als Grundlage für die Anpassung der Erschliessungspläne diente der kommunale Strassenrichtplan von 1999; zusätzlich sind in die Anpassung der Baulinien mögliche Änderungen und Ergänzungen des Strassenrichtplans eingeflossen (Strassenrichtplan „Konzept und Weiterentwicklung“; vgl. Anhang). Damit kann sichergestellt werden, dass die Baulinien auch längerfristige Entwicklungen aufzufangen vermögen.

Für die einzelnen Strassenabschnitte sind die notwendigen Strassenbreiten definiert worden (s. Anhang). Des Weiteren wurde überprüft, bei welchen Strassentypen die Baulinien zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung ggf. weiter zurückgesetzt werden müssten.

Unterteilung der Baulinien

Um die rechtskräftigen Baulinien möglichst strukturiert überprüfen zu können, wurde folgende Grobunterteilung der Baulinien vorgenommen:

- Baulinien, welche ohne Veränderungen bleiben sollen,
- Baulinien, die ersatzlos aufgehoben werden sollen,
- Baulinien, die geändert werden sollen,
- Baulinien, die neu festgelegt werden sollen.

Eine weitere Klassierung der Baulinien erfolgte durch die Unterteilung in:

- Baulinien entlang Kantonsstrassen und
- Baulinien entlang Gemeindestrassen.

Gegenüberstellung
aktuell - zukünftig

Die Grobunterteilung wurde in der Arbeitsgruppe diskutiert und das Ergebnis in den Analyseplänen festgehalten. Diese zeigen die Gegenüberstellung der rechtskräftigen und der zukünftigen Bau- und Strassenlinien und dienen so der besseren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Massnahmen.

Darstellung der
Strassenlinien

Strassenlinien sind in den Plänen grün dargestellt; sie bezeichnen die hintere Begrenzung des Strassenraumes (hintere Gehwegkante oder Strassenrand, sofern kein Gehweg vorhanden), sofern sich diese auf privatem Grund befindet (Strassenlinien auf öffentlichem Grund müssen nicht mehr sichergestellt werden). Zum besseren Verständnis ist die Verkehrsführung bei Kreiseln und bei durchgehenden Gehwegen braun punktiert dargestellt (Informationsinhalt).

Beurteilung / Beurteilungskriterien

Zur besseren Beurteilbarkeit wurden die rechtskräftigen Baulinien in einzelne Abschnitte unterteilt und nummeriert. Die Unterteilung erfolgte nach dem Kriterium, dass die Baulinien in den einzelnen Abschnitten jeweils einen einheitlichen Charakter aufweisen müssen. Die Lage und die Länge der einzelnen Abschnitte sind aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Beurteilung und die Beurteilungskriterien sind dem Anhang zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Übersichtsplan

5.3 Spezialfälle

5.3.1 Baulinien im Hangbereich

Im Hangbereich (insbesondere entlang der Schartenfels- und Rebbergstrasse) werden die von der Erschliessungsstrasse talseitigen Baulinien dort beibehalten, wo sie einen Unterabstand (meist 3,5m) aufweisen. Gleichzeitig werden die von der Erschliessungsstrasse hangseitigen Baulinien (meist Überabstand) in den meisten Fällen aufgehoben. Durch die Möglichkeit, näher an die Strasse zu bauen, soll zukünftig der bauliche Eingriff in den Hangbereich minimiert werden können.



Bauvorhaben an der Schartenfelsstrasse im Hangbereich



Ausschnitt aus dem „Änderungsplan“ im Hangbereich; Aufhebung der hangseitigen (blau) und Beibehaltung (rot) der talseitigen Baulinien.

Ergänzend erarbeitet die Gemeinde Wettingen zur Zeit eine Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone.

5.3.2 Fusswegsicherung

Ein Teil der neu festgelegten Baulinien dient der Fusswegsicherung (s. separate Tabelle im Anhang). Bei einem Grossteil dieser Baulinien handelt es sich um Festlegungen an gleicher Lage wie die vorgängige Baulinie. Die Festlegung neuer Baulinien ist nur in einzelnen Fällen notwendig.



Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan Dorf vom 18 Januar 2001; die Fusswegverbindungen (gelbe Punkte mit Pfeilen) sind nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesichert.

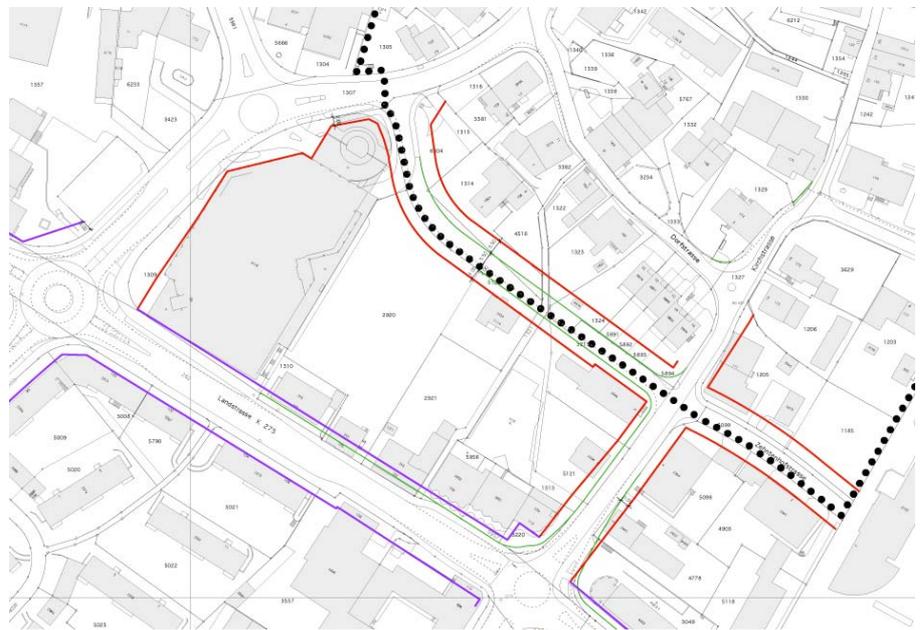


Fusswegsicherung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters mittels Festlegung neuer Baulinien

5.3.3 Baulinien innerhalb Gestaltungsplanperimeter

Verkehrsbaulinien, welche innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters liegen, werden aufgehoben. Davon ausgenommen ist die Baulinie zwischen Dorf- und Kirchstrasse und deren Weiterführung (Gestaltungsplan Dorf), welche zusammen mit den bestehenden Strassenlinien der Sicherstellung einer zukünftigen Verbindungsstrasse dient.

Die übrigen Festlegungen in Gestaltungsplänen, behalten Ihre Gültigkeit.



Beibehaltung der Sicherstellung der zukünftigen Strassenverbindung zwischen der Dorf- und der Kirchstrasse

5.3.4 Baulinien entlang der Tägerhardstrasse

Verkehrskonzept

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung „Siedlung“ sind im Bauzonenplan drei Zentren bezeichnet worden, die zum Beispiel auch für die Ansiedlung von grösseren Einkaufszentren und Fachmärkten reserviert sind: Zentrumszone „Landstrasse“, Gebiet „Bahnhof“ und Arbeitszone „Jura-/Tägerhardstrasse“. Diese Gebiete wurden im kommunalen Verkehrsrichtplan strassenmässig miteinander vernetzt. Im Rahmen der Netzbeurteilung wurde die Linienführung im Bereich „Tägerhardstrasse West“ nochmals überprüft. Diese Überprüfung führte zum Resultat, dass aufgrund der kleinsten Belastung von Anwohnern und der günstigen Verkehrsführung die Variante „Ausbau Tägerhardstrasse bei gleichzeitiger Entlastung der Weberstrasse“ die Grundlage der weiteren Planungen sein soll.

Mit der Beibehaltung (bzw. Neufestsetzung) der Baulinien entlang der Tägerhardstrasse wird diesem Vorhaben Rechnung getragen. Durch die Anpassung der nördlichen Strassenlinie wird der notwendige Strassenraum für den Ausbau rechtlich sichergestellt. Ausser im Knotenbereich Halbarten-/Tägerhardstrasse sind keine neuen Baulinien an anderer Lage vorgesehen. Beim Knoten Halbarten-/Tägerhardstrasse ist langfristig eine Verkehrsführung mittels Kreisel vorgesehen.

Da die zukünftige Gestaltung der Weberstrasse noch offen ist, wird auch in diesem Bereich an den bestehenden Baulinien festgehalten.



Beibehaltung der Baulinien entlang Tägerhard- und Weberstrasse

5.3.5 Baulinie für Umbauten und Umnutzungen von Inventarobjekten

Erleichterte Umbauten und Umnutzungen bei Inventarobjekten

Zur Erleichterung von Umbau- und Umnutzungsvorhaben bei Inventarobjekten im Baulinienbereich wurde für einzelne Inventarobjekte eine spezielle Baulinie festgelegt. Die Baulinie darf beansprucht werden, wenn die äussere Erscheinung und die innere Tragstruktur erhalten bleiben. Die Regelungen gemäss §2 ABauV (vorspringende Gebäudeteile) gelangen dabei nicht zur Anwendung.

Dadurch entfällt auch der Eintrag eines Mehrwertsteuers im Grundbuch. Ein allfälliger Ersatzneubau müsste die dahinter liegende „normale“ Baulinie berücksichtigen.



Spezialbaulinie bei Inventarobjekten entlang der Scharthen- und Wiesenstrasse

6. Baulinien entlang Kantonsstrassen

Baulinien entlang Kantonsstrassen	Gestützt auf das Schreiben der Abteilung Verkehr vom 1. September 2004 (vergleiche Kapitel 3.2) werden vom Gemeinderat für die einzelnen Kantonsstrassen folgende Massnahmen zur Genehmigung empfohlen:
Landstrasse (K275)	Die rechtskräftigen Baulinien sind zum Grossteil beizubehalten. Anpassungen sind auf der Parzelle Kat.-Nr. 6048, im Bereich des künftigen Zentrumsplatzes, sowie in der Südwestecke der ehemaligen Center Passage (neu „Landstrasse 99“) vorgesehen.
Seminarstrasse (K272)	Ersatzlose Aufhebung der Baulinien. Es gilt somit der Abstand von 6m gegenüber der Strassenparzelle (§ 111 BauG).
Schwimmbadstrasse (K273)	Ersatzlose Aufhebung der Baulinien. Es gilt somit der Abstand von 6m gegenüber der Strassenparzelle (§ 111 BauG).
Alberich Zwysigstrasse (K425)	Die rechtskräftigen Baulinien sind, ausser im Bereich zwischen Lindenstrasse und Mythen- bzw. J.-J. Ryffel-Strasse, beizubehalten. Begründung: Im Bereich der K 425 (Alberich Zwysig-Strasse) ist auf eine Aufhebung sämtlicher Baulinien verzichtet worden. Diese Strasse hatte früher den Status einer Gemeindestrasse, an welchem sich die heutige Bebauungsstruktur weitgehend orientiert. Diese Baufluchten sollen beibehalten werden. Mit einer Aufhebung der heutigen Baulinien würde eine Vielzahl der Gebäude ins Unrecht gesetzt, was Entschädigungsfolgen nach sich ziehen kann.



Übersicht der Kantonsstrassen in der Gemeinde Wettingen

7. Erlass

Plangrundlage	<p>Es ist beabsichtigt, den Neuerlass der Erschliessungspläne auf der Basis der neuen digitalen Katasterpläne genehmigen zu lassen.</p> <p>Die rechtskräftigen und vermassten Bau- und Strassenlinien wurden durch den Geometer von den Vermessungsplänen abgegriffen und in die digitalen Pläne überführt. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wurde die Vermassung im Auflageexemplar belassen.</p>
Formeller Neuerlass	<p>Gleichzeitig mit dem formellen Neuerlass der bereinigten Baulinien gemäss den Teilplänen 1–22⁶ werden sämtliche rechtsgültigen kommunalen Erschliessungspläne aufgehoben. Das bedeutet, dass auch alle Baulinien, die weiterhin beibehalten werden, formell neu erlassen werden müssen.</p> <p>Eine Liste, der aufzuhebenden Pläne befindet sich im Anhang.</p>
Inkrafttreten	<p>Die neuen Erschliessungspläne treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>

⁶ Der Teilplan 23 enthält keine Festlegungen mehr und wurde aus dem Verfahren eliminiert. Es existiert nur die Änderungsfassung zur Orientierung.