



Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung Gewerbegebiet «Grosszelg», LANDI

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 13. September 2017



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinderat Würenlos, vertreten durch die Bauverwaltung, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Marcel Anderegg und Heinz Beiner

Titelbild

Ausschnitt Landeskarte (LK25) des Planungsgebiets (Quelle: AGIS, 11.07.2017)

Ablage Bilder

31905_13A_170000_Abbildungen

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 5 |
| 1.1 | Anlass und Absicht | 5 |
| 1.2 | Aufgabe und Gegenstand der Planung | 5 |
| 1.2.1 | Teiländerung Nutzungsplanung | 5 |
| 1.2.2 | Erschliessungsplan | 6 |
| 1.3 | Zielsetzungen | 6 |
| | | |
| 2 | Ausgangslage und Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.1 | Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 2.2 | Übergeordnete Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.2.1 | Planungsebene Bund | 7 |
| 2.2.2 | Planungsebene Kanton | 7 |
| 2.2.3 | Region (Baden Regio) | 9 |
| 2.2.4 | Agglomeration Limmattal | 10 |
| 2.2.5 | Planungsebene Gemeinde | 10 |
| 2.3 | Weitere Rahmenbedingungen und Grundlagen | 12 |
| 2.3.1 | Nutzungskonzept Landi Würenlos | 12 |
| 2.3.2 | BGK Landstrasse (K275) | 13 |
| 2.3.3 | Boden und Grundwasser | 14 |
| 2.3.4 | Mobilfunkanlage | 14 |
| | | |
| 3 | Zentrale Sachthemen | 15 |
| 3.1 | MIV-Erschliessung des Planungsgebiets | 15 |
| 3.1.1 | Erschliessungsanforderungen | 15 |
| 3.1.2 | Erschliessung des Planungsgebiets | 15 |
| 3.1.3 | Künftig erwartetes Verkehrsaufkommen | 16 |
| 3.1.4 | Verkehrsgutachten und Nachweise | 16 |
| 3.1.5 | Kapazitätsnachweis und Massnahmen | 17 |
| 3.1.6 | Fazit MIV-Erschliessung | 18 |
| 3.2 | ÖV-Erschliessung des Planungsgebiets | 19 |
| 3.2.1 | Bestehende ÖV-Erschliessung | 19 |
| 3.2.2 | Anpassung Linienführung | 19 |
| 3.2.3 | Vorbereitung Einsatz Normalbus | 19 |
| 3.2.4 | Fazit ÖV-Erschliessung | 20 |
| 3.3 | LV-Erschliessung des Planungsgebiets | 20 |
| 3.4 | Bedarf an Verkaufsnutzung | 21 |
| 3.5 | Aufwertung Bahnhofsgelände | 22 |
| | | |
| 4 | Erläuterung Planungsinhalte | 24 |
| 4.1 | Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung | 24 |
| 4.2 | Erschliessungsplanpflicht | 24 |
| 4.3 | Mobilitätskonzept | 25 |

| | | |
|----------|------------------------------------|-----------|
| 5 | Schlussfolgerungen | 27 |
| 6 | Organisation und Beteiligte | 28 |
| 6.1 | Planungsbeteiligte | 28 |
| 6.2 | Planungsablauf | 29 |
| 6.2.1 | Zeitperiode bis Ende 2016 | 29 |
| 6.2.2 | Zeitperiode ab 2017 | 30 |
| 6.3 | Information und Mitwirkung | 31 |
| 6.4 | Kantonale Vorprüfung | 32 |
| 6.5 | Einwendungsverfahren | 32 |
| 6.6 | Beschlussfassung und Genehmigung | 32 |

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Absicht

- Lage** Das Gewerbegebiet Grosszelg liegt in der Gemeinde Würenlos in unmittelbarer Bahnhofsnähe.
- Absicht** Die Landi Furt- und Limmattal-Genossenschaft (Landi) ist Eigentümerin der Liegenschaft 661 im Gewerbegebiet Grosszelg. Die Landi beabsichtigt auf der Liegenschaft die Erstellung eines Verkaufsladens mit Tankstelle und Shop.



Abb. 1: Das Planungsgebiet mit der Bereich des vorgesehenen Landi-Neubaus südlich des Bahnhofs (freier Massstab, genordet)

1.2 Aufgabe und Gegenstand der Planung

1.2.1 Teiländerung Nutzungsplanung

- Neue mittelgrosse Verkaufsnutzung** Die vorgesehene Verkaufsfläche umfasst mit Shop und Ausserverkauf eine Nettoladenfläche von knapp 1'800 m² und stellt damit gemäss kantonalem Richtplan eine «mittelgrosse Verkaufsnutzung dar» (Kapitel S 3.1). Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung.
- Bezeichnung neuer Standort in Nutzungsplanung** Die Liegenschaft 661 ist in der kommunalen Nutzungsplanung der Gewerbezone GE zugeordnet. In einer Teiländerung der Nutzungsplanung soll der Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen bezeichnet werden und damit die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Neubau des Landi-Verkaufsladens geschaffen werden.

| | |
|---|---|
| Sicherstellung zweckmässige Erschliessung | 1.2.2 Erschliessungsplan Die Erschliessung des Gewerbegebiets Grosszelg erfolgt ab der Landstrasse (K275). Insbesondere aufgrund von Rückstausituationen durch die Bahnschranke direkt beim Anschlussknoten Landstrasse-Bahnhofstrasse ist die Erschliessung des Gewerbegebiets anspruchsvoll. Die vorgesehene Ansiedlung eines Standorts für mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit dem damit verbundenen Mehrverkehr bedingt deshalb die Definition flankierender Massnahmen. |
| Erschliessungsplanpflicht | Für den Bereich der mittelgrossen Verkaufsnutzung, den Vorbereich des Bahnhofs und die Erschliessungsstrassen muss daher ein Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG erarbeitet werden ¹ . Die Pflicht dazu ist in der Nutzungsplanung festzulegen. |

1.3 Zielsetzungen

Ziele der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung Grosszelg sind:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung einer mittelgrossen Verkaufsnutzung in der Gewerbezone.
- Sicherstellung einer zweckmässigen und auf das Umfeld abgestimmten Erschliessung
- Sicherstellung eines geeigneten und effizienten Einsatzes der verschiedenen Verkehrsmittel
- Sicherstellung der Qualitätsanforderungen an den Freiraum

¹ Gemäss Besprechung mit der ARE vom 25. Januar 2017.

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Eigentumsverhältnisse

Im Änderungsbereich der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung befinden sich nachfolgend aufgeführte Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt 22'814 m²:

| Parzellen-Nr. | Betroffene Fläche | Eigentümerschaft | Zone heute |
|---------------|----------------------|--|---|
| 611 | 7'766 m ² | Landi Furt- und Limmattal Genossenschaft | Gewerbezone GE |
| 657 | 1'147 m ² | Einwohnergemeinde Würenlos | Gewerbezone GE / Wohn- und Gewerbezone WG (Strasse) |
| 794 | 1008 m ² | Einwohnergemeinde Würenlos | Gewerbezone GE (Strasse) |
| 3353 | 649 m ² | Landi Furt- und Limmattal Genossenschaft | Wohn- und Gewerbezone WG |
| 4643 | 4'707 m ² | Schweizerische Bundesbahnen SBB | Gewerbezone GE |
| 4644 | 1'288 m ² | Schweizerische Bundesbahnen SBB | Gewerbezone GE |
| 4653 | 1'589 m ² | Einwohnergemeinde Würenlos | Gewerbezone GE (Strasse) |
| 4748 | 534 m ² | Landi Furt- und Limmattal Genossenschaft | Gewerbezone GE |
| 4823 | 1'358 m ² | AKSA Management AG, Würenlos | Gewerbezone GE |
| 4841 | 1'697 m ² | Alleineigentum Privatperson | Gewerbezone GE |
| 4842 | 782 m ² | Alleineigentum Privatperson | Gewerbezone GE |
| 4936 | 289 m ² | Einwohnergemeinde Würenlos | Gewerbezone GE |

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Planungsebene Bund

Für das Planungsgebiet bestehen keine massgeblichen Vorgaben aus Sachplanungen des Bundes.

2.2.2 Planungsebene Kanton

Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) ist das Gemeindegebiet von Würenlos dem «Urbanen Entwicklungsraum» zugeordnet. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomeration. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von

diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Kantonaler Richtplan,
Richtplankarte

Im kantonalen Richtplan ist das Planungsgebiet dem Siedlungsgebiet S (Ausgangslage) zugeteilt. Für die Bahnlinie Wettingen – Würenlos – Regensdorf ist der Ausbau für den Regionalzugsverkehr als Vororientierung bezeichnet (Doppelspur). Der Ortskern der Gemeinde Würenlos ist Ortsbild von regionaler Bedeutung festgesetzt. Aus den Einträgen in der kantonalen Richtplankarte ergeben sich für das Planungsgebiet keine Aufträge oder Einschränkungen.



Abb. 2: Ausschnitt aus der kantonalen Richtplankarte (freier Massstab, genordet, Kartenstand: März 2015)

Siedlungsqualität
(Richtplankapitel S 1.1)

Im Richtplankapitel S 1.1 sind Planungsanweisungen zur Siedlungsqualität formuliert. Die Gemeinden haben mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplanungen u.a. für eine gute Siedlungsqualität, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr und eine Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität zu sorgen.

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen
(Richtplankapitel S 3.1)

Der kantonale Richtplan definiert Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von 500 bis 3'000 m² als «mittelgrosse Verkaufsnutzungen». Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen in Gebieten ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung. Der Standort für den beabsichtigten neuen Landi-Verkaufsladen (Nettoladenfläche

knapp 1'800 m²) ist unter Einhaltung der Standortkriterien (Planungsgrundsätze B, a. bis c. sowie C) und einer Interessenabwägung zum Bedarf der Verkaufsnutzungen in der kommunalen Nutzungsplanung festzusetzen. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb der Ortszentren darf dabei nicht gefährdet werden.

Planungsanweisungen
Bahnhofsgebiete
(Richtplankapitel S 1.3)

Der Bahnhof Würenlos und dessen Umfeld sind Teil des Planungsgebiets. An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung besteht ein kantonales Interesse. Bei der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete sind dabei folgende Kriterien zu beachten:

- Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden.
- Die Verkehrswege sind im Bahnhofsgebiet so zu verknüpfen, dass möglichst übersichtliche, kurze und sichere Zugangs- und Umsteigewege entstehen.

Die genannten Kriterien des kantonalen Richtplans sind zu berücksichtigen.

Ausgleich von Planungsvorteilen
(§ 28a Abs. 2 BauG)

Die vorliegende Planung stellt keine abgabepflichtige Ein- oder Umzonung gemäss § 28a Abs. 1 BauG dar.

Mit der vorgesehenen Zulässigkeit von mittelgrossen Verkaufsnutzungen entstehen der Eigentümerschaft dennoch Vorteile. Der Gemeinderat sieht deshalb gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG vor, die Eigentümerschaft mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags an der Finanzierung neuer und anzupassender öffentlicher Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen sowie Freiräumen zu beteiligen (vgl. Kapitel 4.2).

2.2.3 Region (Baden Regio)

Räumliches Entwicklungskonzept
Baden Regio (REK)

Die Gemeinde Würenlos ist Mitglied des Regionalplanungsverbands Baden Regio. Am 28. November 2013 hat der Vorstand von Baden Regio das räumliche Entwicklungskonzept REK verabschiedet. Gemäss diesem ist die Gemeinde Würenlos ein Teil der urbanen Entwicklungsachse. Dabei handelt es sich gemäss REK um in ausgewählten Bereichen zu verdichtende und erneuernde Gebiete. Der ursprüngliche Charakter bleibt dabei im Wesentlichen gewahrt. Gleichzeitig mit der Verdichtung und Erneuerung sind die urbanen Entwicklungsachsen gestalterisch aufzuwerten (Subzentren und Strassenräume). Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung unterstützt die im REK beschriebenen Zielvorstellungen.

Regionales Parkraumkonzept
Baden Regio

Auf Basis des «Leitbild Verkehr» (Baden Regio, 2010) wurde das «Regionale Parkraumkonzept» mit Leitsätzen und Handlungsempfehlungen an die kommunalen Behörden erstellt. Für die Gemeinde Würenlos besteht noch kein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV). Gemäss Vorgaben der ARE und der AVK ist die Umsetzung des regionalen Parkraumkonzepts für das Planungsgebiet in der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung vorzunehmen². Insbesondere ist die Parkplatzbewirtschaftung für die vorgesehene mittelgrosse Verkaufsnutzung als verpflichtend festzulegen.

2.2.4 Agglomeration Limmattal

Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Würenlos ist Teil des «Agglomerationsprogramm Limmattal» (AP Limmattal). In der 3. Generation des AP Limmattal, vom Regierungsrat im November 2016 verabschiedet, ist das Planungsgebiet betreffend folgende Massnahme vorgesehen:

- Vernetzung Bahnhof-Grosszelg-Im Grund, Priorität A, Realisierungshorizont 2019-2022, Investitionskosten CHF 3.35 Mio., Kostenträger ist die Gemeinde Würenlos.

Ausgangslage
(Auszug AP Limmattal)

Der Bahnhofsvorplatz inkl. seiner Anbindungen für den Fuss- und Veloverkehr wird der heutigen und der künftigen Bedeutung nicht gerecht. Auf der ÖV-Verbindung zwischen Baden und Zürich soll das Gebiet mit neuer Adresse und entsprechend der Bedeutung funktional und gestalterisch attraktiv um- und neugestaltet werden.

Massnahmen
(Auszug AP Limmattal)

Die Lücken im öffentlichen Wegnetz vom und zum Bahnhof sollen ergänzt und geschlossen werden. Der Busbahnhof wird neu geplant und für Normalbusse (Entsprechend dem Regionalen Verkehrsverbund gemäss Konzept RVBW) ausgelegt. Veloabstellplätze sind neu und zeitgemäss, auch nördlich der Bahngleise, anzuordnen. Der Bahnhof soll mit Nebennutzungen (P+R, Mobility-Standort, Entsorgungsstelle und öffentlicher Toilette) ausgestaltet werden. Weiter sollen die Zugänglichkeit der Perronanlage verbessert und die Personenunterführung aufgewertet werden.

2.2.5 Planungsebene Gemeinde

Kommunale Nutzungsplanung,
Revision gestartet

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde von der Einwohnergemeindeversammlung am 26.10.2000 beschlossen. Seither sind im Bauzonenplan (BZP) und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Teiländerungen

² Ergebnis der Besprechung mit der ARE und AVK vom 25.01.2017 in Aarau.

vorgenommen worden. Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird derzeit gestartet. Bis zur Rechtskraft der gesamtrevidierten allgemeinen Nutzungsplanung ist von einem Zeitbedarf von 4 bis 5 Jahren auszugehen. Es ist daher nicht zweckmässig, die vorliegende Teiländerung in die Gesamtrevision zu integrieren.

Gewerbezone GE Das Planungsgebiet ist im Bauzonenplan mehrheitlich der «Gewerbezone GE» zugeteilt. Im Bereich des Knotens Landstrasse (K 275) und Bahnhofstrasse ist eine Teilfläche der «Wohn- und Gewerbezone WG» betroffen.



Abb. 3: Auszug Legende BZP

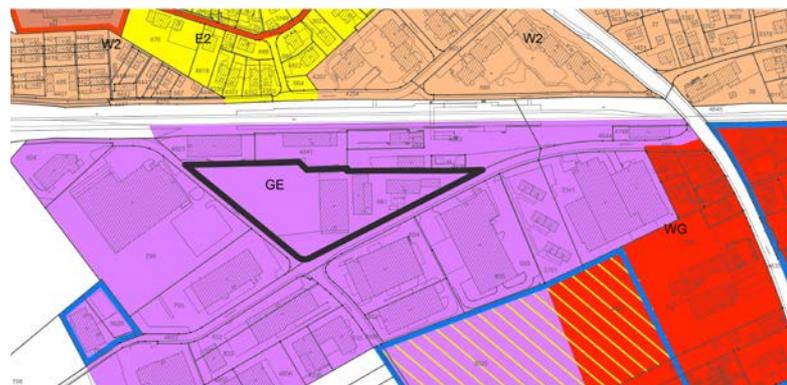


Abb. 4: Ausschnitt Bauzonenplan Gebiet Grosszelg mit Liegenschaft 661 der Landi schwarz umrandet (freier Massstab, genordet)

**ERP: Entwicklungsrichtplan
Bahnhof-Lättenstrasse**

Der Entwicklungsrichtplan Bahnhof-Lättenstrasse (ERP) wird derzeit überarbeitet. Er stellt einen behördenverbindlichen kommunalen Richtplan gemäss § 6 BNO dar. Er bildet die Grundlage für die baulichen Entwicklungen im Perimeter und stellt für die Behörden eine Beurteilungsgrundlage für Sondernutzungsplanungen und Baugesuche dar.

Der ERP stellt spezifische Anforderungen an die Erschliessung des Gebiets Grosszelg / Bahnhof und fordert im Freiraum eine hohe Nutzungs- und Gestaltungsqualität ein.

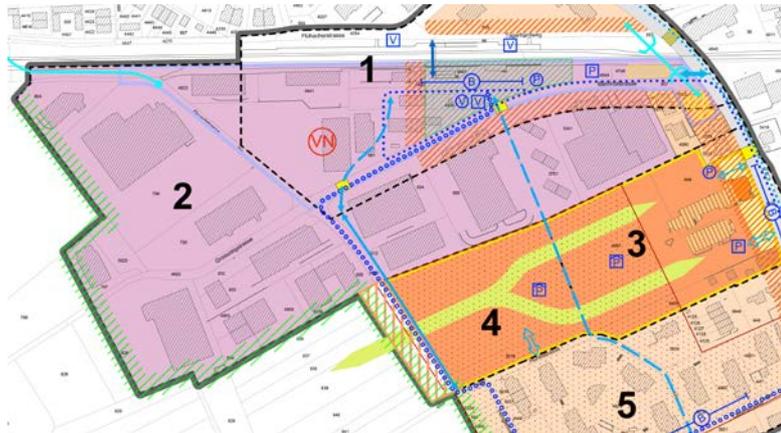


Abb. 5: Auszug Gebiet Grosszelg/Bahnhof aus dem ERP-Plan, Stand: August 2017 (freier Massstab, genordet)

Der ERP wird vom Gemeinderat voraussichtlich im September 2017 zhd. einer zweiten Mitwirkung durch die Bevölkerung und Stellungnahme durch die ARE verabschiedet.

Kommunaler Gesamtplan
Verkehr (KGV)

Die Gemeinde Würenlos verfügt noch nicht über einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV, gem. § 54a BauG). Dieser wird im Rahmen der anlaufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erarbeitet. Mit der vorliegenden Planung sind deshalb bezüglich der Einbindung des Planungsgebiets in das kommunale und übergeordnete Verkehrsnetz vorab die erforderlichen Festlegungen zu treffen.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen und Grundlagen

2.3.1 Nutzungskonzept Landi Würenlos

Nutzungskonzept 2013

Die Landi Furt- und Limmattal Genossenschaft (Landi) hat für die in ihrem Besitz stehende Liegenschaft 661 in Würenlos ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept vom 19.07.2013 bildet die projektspezifische Basis für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung. Beansprucht wird eine Fläche von 0,77 ha. Darauf vorgesehen sind:

- Verkaufsladen mit Innen- und Aussenbereich, mit einer Nettoladenfläche von insgesamt 1'630 m², davon rund 200 m² für Güter des täglichen Bedarfs
- Tankstelle und Shop mit einer Nettoladenfläche von rund 100 m² für Güter des täglichen Bedarfs
- Auto Wasch- und Reinigungsplatz
- Parkplatz mit insgesamt 57 Parkfeldern, davon 11 für Angestellte und 5 Kurzzeitparkfelder für Tankstelle und Shop

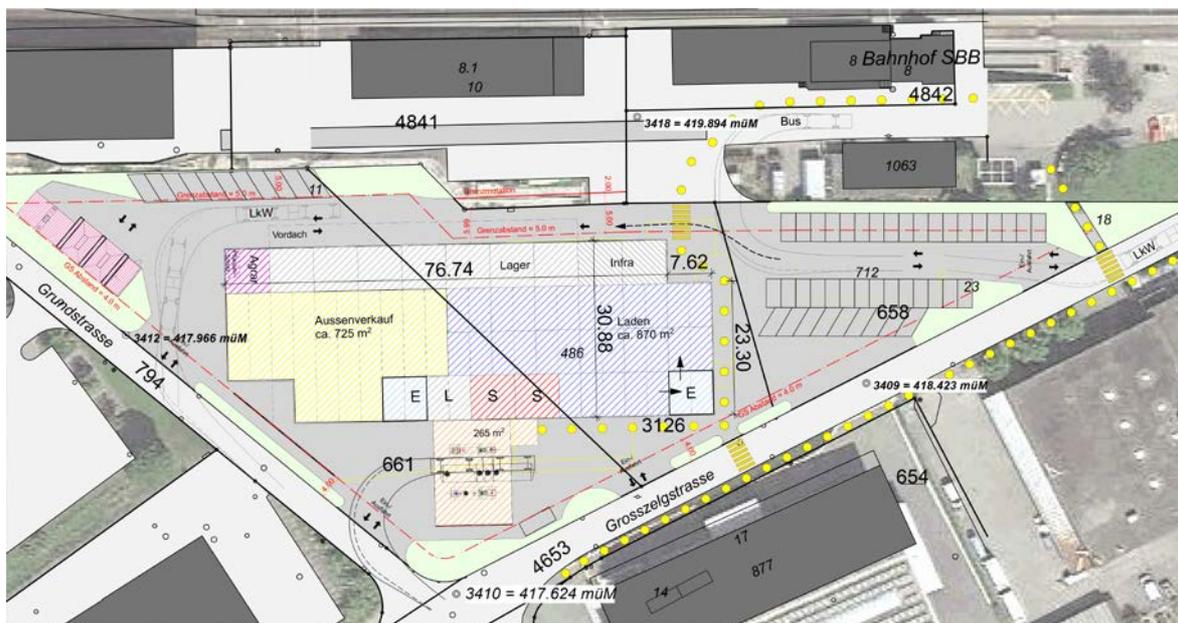


Abb. 6: Nutzungskonzept Landi Würenlos, 2013 (freier Massstab, genordet); E = Eingang, L = Lager, S = Shop

Überarbeitung Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Die im Nutzungskonzept der Landi aufgezeigte Erschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung weist einen wesentlichen Optimierungsbedarf auf. Insbesondere ist eine gestalterische und organisatorische Abstimmung mit dem Bahnhofplatz und den dortigen Nutzungsanforderungen (Buslinie, P+R, Taxi, Entsorgungsstellen, öffentliche Toiletten) zu erreichen.

Für das südliche Bahnhofsareal, die Liegenschaft 661 (Landi-Neubau) sowie Abschnitte der Strassenräume der Grund-, Grosszelg- und Bahnhofstrasse erarbeitet der Gemeinderat deshalb ein Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept. Im Rahmen dieses Konzepts erfolgt die gesamtheitliche Erschliessungs- und Freiraumplanung als Basis für den Erschliessungsplan (vgl. Kapitel 4.2).

Anschluss Planungsgebiet an Kantonsstrasse

2.3.2 BGK Landstrasse (K275)

Das bestehende, noch nicht umgesetzte Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse (BGK) wird im Abschnitt SBB-Bahnschranke bis Dorfstrasse überarbeitet. Der Knoten Landstrasse / Bahnhofstrasse, welcher den ausschliesslichen Anschluss des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr darstellt, ist Teil des Überarbeitungsperimeters des BGK.

Landerwerb im Knotenbereich

Im Zusammenhang mit dem grösseren Platzbedarf des Einmündungsbereichs der Bahnhofstrasse in die Landstrasse ist die Flächenverfügbarkeit bzw. der ordentliche Landerwerb durch den Kanton Bestandteil der Überarbeitung des BGK.

Laufende Vernehmlassung Der Entwurf des überarbeiteten BGK durchläuft seit Juli 2017 die kantonsinterne Vernehmlassung.

2.3.3 Boden und Grundwasser

Betriebsstandort Die Liegenschaft 3341 ist im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort vermerkt. In diesem Bereich sind im Rahmen der vorliegenden Planung keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Für die übrigen Flächen des Planungsgebiets bestehen keine Vermerke.

Grundwasserschutz A_u Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. In den Gewässerschutzbereichen dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Die spezifischere Anforderungen an Anlagen gemäss Anhang 4, Ziffer 211 zur Gewässerschutzverordnung des Bundes sind im Baubewilligungsverfahren insbesondere bezüglich der vorgesehenen Ersatz-Anlage für die bestehende Tankstelle zu beachten.

Grundwasservorkommen Das Grundwasser weist eine geringe bis mittlere Mächtigkeit auf. Der Grundwasserspiegel liegt im Planungsgebiet auf einer Tiefe von circa 40 Metern.

2.3.4 Mobilfunkanlage

Mobilfunkanlage, fortbestehend Im Planungsgebiet besteht ein Mobilfunkanlage (GSM, UMTS, LTE). Der Standort ist mit dem Mobilfunkanbieter vertraglich gesichert und soll auch nach der Realisierung des Landi-Verkaufsladens fortbestehen. Im Falle einer Standortveränderung auf der Liegenschaft 661 wird das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen sein.

3 ZENTRALE SACHTHEMEN

3.1 MIV-Erschliessung des Planungsgebiets

3.1.1 Erschliessungsanforderungen

Standortkriterien gemäss kantona-
nalem Richtplan Für neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten gemäss kantona-
nalem Richtplan die Planungsgrundsätze B (a. bis c.) und C analog der Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (Richtplankapitel S 3.1):

- Planungsgrundsätze B
- a) angemessene Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr ohne Wohngebiete übermässig zu belasten; Nachweis genügender Strassen- bzw. Knotenkapazität,
 - b) gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr,
 - c) für Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen: Bezug zu gewachsenen Zentren oder Bahnhofsgebieten und städtebauliche Einbindung.

Baureife, Aufzeigen der Erschliessungskapazität Das kantonale Baugesetz (BauG) verlangt unter § 32 eine hinreichende Erschliessung von Baugrundstücken. Die kantonale Bauverordnung (BauV) verlangt bei Ein- und Umzonungen die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die Gemeinden haben darzulegen:

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

In § 46 BauV sind die Rahmenbedingungen für die entsprechenden Nachweise festgelegt.

Die entsprechenden Nachweise liegen für die vorliegenden Planung vor (vgl. Kapitel 3.1.4), die geforderten spezifischen Zonenbestimmungen werden vorgesehen (vgl. Kapitel 4.1).

3.1.2 Erschliessung des Planungsgebiets

Anschluss an Kantonsstrasse, eingeschränkte Kapazität Das Gewerbegebiet Grosszelg mit dem südlichen Bahnhofsa-
real ist für den motorisierten Individualverkehr ausschliesslich ab dem Knoten Landstrasse / Bahnhofstrasse erreichbar. Die Knotenkapazität ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden

SBB-Bahnschranke – welche den Verkehr auf der Landstrasse (Kantonsstrasse K 275) zu Tageszeiten durchschnittlich während circa 20 Minuten pro Stunde unterbricht – eingeschränkt.

Bis sich die bei Schliessung der Schranken gebildeten Rückstaus aufgelöst haben, ist die Zu- und Wegfahrt ab der Landstrasse in die Bahnhofstrasse praktisch nicht möglich. Auch werden die beiden bestehenden Buslinien (Linie 11, Bahnhof Würenlos nach Bahnhof Killwangen-Spreitenbach; Linie 1, Würenlos-Bettlen über Baden nach Gebenstorf) durch die Rückstausituationen behindert, wodurch die Fahrplanstabilität teilweise nicht gewährleistet werden kann (vgl. Kapitel 3.2.1).

3.1.3 Künftig erwartetes Verkehrsaufkommen

Verkehrsprognose

Für die Ermittlung des massgeblichen Verkehrsaufkommens auf der Landstrasse (Kantonsstrasse K 275) konnte in den erstellten Gutachten und Nachweisen auf Verkehrszählungen aus den Jahren 2001 und 2009 abgestützt werden. Im Rahmen der Überarbeitung des BGK Landstrasse wurden im Mai 2017 erneut Zählungen vorgenommen. Dabei zeigte sich, dass die Zunahme der Fahrten auf der Landstrasse unter den prognostizierten Werten lag. Die Zahlenbasis der vorliegend verwendeten Gutachten und Studien (vgl. Kapitel 3.1.4) ist dadurch gefestigt worden.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Verkaufsnutzung

Der Neubau des Landi-Verkaufsladens wird Werktags zu circa 1'000 zusätzlichen Fahrten (Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) in das Gewerbegebiet Grosszelg führen. Auf einzelnen Liegenschaften in der Gewerbezone bestehen zudem noch Nutzungsreserven, für deren künftige bauliche Entwicklung im Sinne der Nutzungsbestimmungen ausreichend Erschliessungskapazitäten bereitgehalten werden müssen.

3.1.4 Verkehrsgutachten und Nachweise

Erschliessungsnachweis gemäss § 46 BauV

Für das gesamte Gewerbegebiet Grosszelg mitsamt dem Bahnhofareal ist der Kapazitätsnachweis gemäss § 46 BauV zu erbringen. Für den betreffenden Abschnitt der Landstrasse und das Planungsgebiet liegen nachfolgend aufgeführte Dokumente vor, welche die hinreichende künftige Erschliessung darlegen:

- Verkehrsgutachten Einmünder Bahnhofstrasse / Landstrasse; 7.3.2011; Steinmann Ingenieure Geomatiker, Brugg
- In Grund, Dichtediskussion, technischer Bericht; 17.06.2014, Vogt & Partner, Wettingen
- Verkehrstechnische Studie Im Grund; 14.11.2014, Minikus Vogt & Partner, Wettingen

- Stellungnahme BVU AVK zur verkehrstechnischen Studie Im Grund; 28.5.2015, gezeichnet C. Degelo und G. Timcke
- Überarbeitetes Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse (K275) für den Abschnitt SBB-Bahnschranke bis Dorfstrasse (Entwurf vom Juni/Juli 2017)

Die Dokumente sind Beilage zu diesem Planungsbericht. Gemäss Besprechung der Stellungnahme der ARE zur Teiländerung Nutzungsplanung vom 25.01.2017 sind die vorliegenden Kapazitätsnachweise ausreichend. Die Anforderungen gemäss § 46 BauV sind damit formell und materiell erfüllt.

3.1.5 Kapazitätsnachweis und Massnahmen

Ausreichend Erschliessungskapazitäten bei Umsetzung Massnahmen

Die erarbeiteten Gutachten und Studien weisen nach, dass für die Gewerbezone Grosszelg bei Ausschöpfung aller vorhandenen Nutzungsreserven inklusive der vorgesehenen mittelgrossen Verkaufsnutzung auch künftig ausreichend Erschliessungskapazitäten vorhanden sind (Verkehrsqualitätsstufe VQS A – D am Knoten³), vorausgesetzt, folgende Massnahmen werden umgesetzt:

- Landstrasse: Erstellung eines Mehrzweckstreifens auf dem Abschnitt zwischen SBB-Bahnschranke bis circa auf Höhe Dorfstrasse;
- Einmündungsbereich Bahnhofstrasse/Landstrasse: Vorsehen einer Linksabbiegespur auf der Bahnhofstrasse und Verbesserung der Sichtzone durch Rückbau des bestehenden Landi-Verkaufsladens;
- Ausfahrtsdosierung von der Bahnhofstrasse in die Landstrasse bei Rückstausituationen mittels Lichtsignal-Anlage (Option bei betrieblicher Erforderlichkeit);
- Mobilitätskonzept für mittelgrosse Verkaufsnutzung: Mittels eines Mobilitätskonzepts ist für den neuen Landi-Verkaufsladens aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) mit dem öffentlichem Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs zu organisieren und bewältigen ist.
- Parkplatzbewirtschaftung: Die Bewirtschaftung der Kunden-Parkplätze des Landi-Verkaufsladens ist vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der zeitlichen und monetären Bewirtschaftung ist im Rahmen des erforderlichen Mobilitätskonzepts zu prüfen und festzulegen.

³ Seite 35, Verkehrstechnische Studie Im Grund; 14.11.2014, Minikus Vogt & Partner, Wettingen

| | |
|---|---|
| Erschliessungsvoraussetzungen für Landi-Verkaufsladen erfüllt | Aufgrund der Kapazitätsreserven in der Gewerbezone Grosszelg stellen die Massnahmen an der Landstrasse (Knotenumgestaltung, Mehrzweckstreifen) derzeit keine Erschliessungsvoraussetzung für die Realisierung des Landi-Verkaufsladens dar. |
| Verzögerte Realisierung einzelner Massnahmen | Der Einmündungsbereich der Bahnhofstrasse in die Landstrasse mit der Linksabbiegespur kann erst definitiv umgestaltet werden, wenn der bestehende Landi-Verkaufsladen (Liegenschaft 3353) rückgebaut worden ist. Dies ist betrieblich erst nach der Eröffnung des neuen Landi-Verkaufsladens möglich. |
| Festlegung provisorisches Verkehrsregime | Für die Übergangsphase zwischen Eröffnung Verkaufsladen und der zur Kapazitätssteigerung für den Vollausbau des Gewerbegebiets Grosszelg angestrebten Umgestaltung des Knotens Landstrasse/Bahnhofstrasse ist ein provisorisches Verkehrsregime festzulegen. Gegebenenfalls ist zur Ausfahrtdosierung eine Lichtsignalanlage vorzusehen, welche den Zufluss aus der Bahnhofstrasse in die Landstrasse erst dann frei gibt, wenn sich der Rückstau vor der Bahnschranke aufgelöst hat. Dieses Regime und die erforderlichen Massnahmen können erst im Detail festgelegt werden, wenn die Knotengestaltung, der damit verbundene Flächenbedarf bekannt und im überarbeiteten BGK Landstrasse (vgl. Kapitel 2.3.2) oder im Kantonsstrassenprojekt festgehalten sind. |
| 3.1.6 Fazit MIV-Erschliessung | |
| Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt | Die Erschliessungsvoraussetzungen für die Realisierung des Landi-Verkaufsladens sind mit der Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen erfüllt. Die verzögerte Realisierbarkeit einzelner Massnahmen (definitive Knotenumgestaltung Bahnhofstrasse/Landstrasse; Mehrzweckstreifen auf der Landstrasse) bedingt für diese Übergangsphase ein provisorisches Verkehrsregime (ggf. Ausfahrtdosierung aus Bahnhofstrasse). |
| Auswirkungen der Massnahmen | Die vorgesehenen Massnahmen gewährleisten, dass der Verkehrsfluss auf der Landstrasse (K 275) auch bei Vollausbau des Gewerbegebiets Grosszelg eine genügende Verkehrsqualitätsstufe erreicht (mindestens VQS-D). |
| Sicherung der Umsetzung | Die verbindliche Festlegung dieser Massnahmen erfolgt mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung und der darin vorgesehenen Erschliessungsplanpflicht. Die Sicherung der Massnahmen im Bereich der Kantonsstrasse erfolgt durch das Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse (BGK) bzw. dem daraus abgeleiteten Kantonsstrassenprojekt. |

3.2 ÖV-Erschliessung des Planungsgebiets

3.2.1 Bestehende ÖV-Erschliessung

S-Bahn, zwei Buslinien Das Planungsgebiet ist heute durch die S-Bahnlinie 6 (Uetikon am See-Zürich-Regensdorf-Würenlos-Baden) im ½-Stunden-Takt erschlossen. Zudem bedient eine regionale Buslinie die Haltestelle Würenlos Bahnhof (RVBW Linie 1, Gebenstorf-Baden-Würenlos). Vom Bahnhofplatz Würenlos bindet die Linie 11 das Dorfgebiet Würenlos und die südlichen Wohngebiete an den Bahnhof Killwangen-Spreitenbach an.

Behinderung durch Rückstaus auf der Landstrasse Die Durchfahrt der Buslinie 1 auf der Landstrasse (K275) sowie die Erreichbarkeit des Bahnhofplatzes für die Buslinie 11 wird durch die Rückstausituationen aufgrund der SBB-Bahnschranke behindert, wodurch die Fahrplanstabilität teilweise nicht gewährleistet werden kann.

3.2.2 Anpassung Linienführung

Linienführung über die südlichen Wohnquartiere Um die Behinderung der Buslinie 11 (Ortsbus) bei Rückstaus auf der Landstrasse vermeiden zu können und das Wohngebiete Hürdli besser anzubinden, soll der Bus künftig über die Lättenstrasse-Hürdlistrasse-Grundstrasse zum Bahnhofplatz Würenlos geführt werden, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Die Wegfahrt in Richtung Bahnhof Killwangen-Spreitenbach soll ebenfalls über die so angepasste Route erfolgen. Diese neue Linienführung ist im Entwicklungsrichtplan Bahnhof-Lättenstrasse (ERP, siehe Kapitel 2.2.5) vorgesehen. Die verbindliche Umsetzung der im Planungsgebiet erforderlichen Massnahmen erfolgt mit dem Erschliessungsplan Grosse-Zelg-Bahnhof.

Keine Anpassung Linienführung Regiobus Eine Anpassung der Linienführung des Regiobus (Linie 1) ist aus betrieblichen Gründen nicht zweckmässig (vgl. Kapitel 3.2.3).

3.2.3 Vorbereitung Einsatz Normalbus

Langfristige Auslegung Bustyp Die Linie 11 (Ortsbus) wird derzeit mit einem Kleinbus mit circa 13 Sitzplätzen bedient. Der Einsatz eines Normalbusses (12m, rund 30 Sitzplätze) ist derzeit aufgrund der Dimensionierung der Strecke zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach – insbesondere der geringen Durchfahrthöhe unter der Autobahn A1 – nicht möglich. Die Dimensionierung im Bereich der vorgesehenen angepassten Linienführung und dem Wende- und Haltebereich beim Bahnhof Würenlos sollen dennoch bereits auf einen Normalbus ausgelegt werden. Auch langfristig ist auf der Linie 11 der Einsatz eines Gelenkbusses aufgrund der Nach-

fragesituation und der Linienführung vorwiegend durch das Ortszentrum und Wohnquartiere nicht realistisch.

Führung Linie zum Bahnhofplatz
nicht vorgesehen

Die Linie 1 wird bereits heute durch einen Gelenkbus bedient. Die Haltestellen sind auf der Landstrasse angeordnet. Die Verlegung dieser Haltestellen auf den Bahnhofplatz – und damit die Veränderung der Linienführung – ist nicht vorgesehen und auch langfristig nicht zweckmässig. Durch die auch langfristig fortbestehende SBB-Bahnschranke auf der Landstrasse entstünden für die in die Bahnhofstrasse ein- und ausfahrenden Busse erhebliche Verzögerungen, welche der Fahrplan nicht zulässt.

3.2.4 Fazit ÖV-Erschliessung

Erhöhung Fahrplanstabilität
erwartet

Durch die am Knoten Landstrasse Bahnhofstrasse vorgesehenen Massnahmen kann gegenüber der heutigen Situation auch nach Eröffnung der neuen mittelgrossen Verkaufsnutzung die Fahrplanstabilität allenfalls verbessert – zumindest jedoch gehalten werden. Davon betroffen sind sowohl die Buslinie 1 (Regiobus) als auch die Linie 11 (Ortsbus).

Anpassung Linienführung bringt
klare Verbesserung

Die vorgesehene neue Linienführung des Ortsbusses – welche die Zu- und Wegfahrt zum Bahnhof ab der Landstrasse nicht mehr über die Bahnhofstrasse, sondern über die ausserhalb des Rückstaubereichs liegende Lättenstrasse vorsieht – wird die Fahrplanstabilität verbessern. Zudem wird dadurch das Wohngebiet Hürdli mit einer neuen Haltestelle erschlossen.

3.3 LV-Erschliessung des Planungsgebiets

Bestehende Wege

Für zu Fuss Gehende und Velofahrende (Langsamverkehr) ist das Planungsgebiet nebst der Bahnhofstrasse von Süden her über die Grundstrasse und vom nördlich der Bahngleise gelegenen Gebiet durch die Personenunterführung SBB zu erreichen.

Ergänzung und Optimierung
Anbindung

Die direkte Zugänglichkeit des Bahnhofs für den Langsamverkehr soll aus den bestehenden und neuen Wohngebieten Steinhof / Im Grund und Hürdli verbessert werden. Dazu soll das Langsamverkehrs-Wegnetz zwischen der Hürdlistrasse und der Grosszelgstrasse ergänzt werden. Die Einbindung des Weges ist im ERP Bahnhof-Lättenstrasse gesamthaft aufgezeigt.

| | |
|---|--|
| Eigentümergebundene Festlegung in Sondernutzungsplanungen | <p>Die eigentümergebundene Festlegung der Wegverbindung erfolgt über zwei Sondernutzungsplanungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Gebiet Steinhof / Im Grund: Gestaltungsplan Steinhof (Stand: In Bearbeitung) • Im Bereich zwischen Grosszelgstrasse und dem Gebiet Steinhof / Im Grund: Erschliessungsplan Fuss- und Veloweg Bahnhof-Hürdlistrasse (Stand: In Bearbeitung) |
| Weitere Wegverbindungen | <p>Die weiteren, in einem langfristigen Zeithorizont vorgesehenen neuen Wegverbindungen sind ebenfalls im ERP Bahnhof-Lättenstrasse aufgezeigt und im Agglomerationsprogramm mit Priorität A enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neue Langsamverkehrs-Unterführung SBB-Bahnlinie im Bereich der Landstrasse • Neue Langsamverkehrs-Überführung SBB-Bahnlinie zwischen dem Ende Grundstrasse und Tägerhardweg <p>Die planerische und finanzielle Sicherstellung dieser langfristigen Massnahmen ist derzeit noch offen.</p> |

3.4 Bedarf an Verkaufsnutzung

| | |
|---|---|
| Ersatz für bestehenden Verkaufsladen | <p>Im Gebiet Grosszelg besteht bereits heute ein Landi-Verkaufsladen. Dieser kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an der Ecke Landstrasse / Bahnhofstrasse nur bedingt wirtschaftlich betrieben werden. Eine Erweiterung ist nicht möglich. Zudem ist die Anlieferung nicht zufriedenstellend organisierbar.</p> |
| Neuer Verkaufsladen mit Tankstelle und Shop | <p>Die Landi Furt- und Limmattal Genossenschaft hat deshalb im Gewerbegebiet Grosszelg die Liegenschaft 661 erworben, um einen grösseren Verkaufsladen erstellen zu können, welcher den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die auf der Liegenschaft bereits bestehende Tankstelle (Agrola) wird in das Projekt integriert. Der Tankstelle direkt angegliedert wird ein Shop mit Gütern des täglichen Bedarfs.</p> |
| Fortbestand in öffentlichem Interesse | <p>Der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Fortbestand des Landi-Verkaufsladens liegt im öffentlichen Interesse. Das Angebot an Verkaufsnutzungen bleibt damit erhalten und wird sinnvoll ergänzt. Die bestehenden Arbeitsplätze können langfristig erhalten werden.</p> |

| | |
|---|---|
| Keine Gefährdung Ortszentrum (Richtplankapitel S 3.1) | <p>Der Standort des neuen Landi-Verkaufsladens mit Tankstelle und Shop im Gewerbegebiet Grosszelg, unmittelbar beim Bahnhof Würenlos stellt aus folgenden Gründen keine Gefährdung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb des Ortszentrums dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Standort liegt im erweiterten Umfeld des Ortszentrums von Würenlos und bildet kein das Ortszentrum konkurrierendes neues Zentrum. • Die Landi-Verkaufsnutzung sowie die Tankstelle sind im Gebiet bereits bestehende Nutzungen, welche mit dem Projekt zeitgemäss optimiert werden. • Das voraussichtliche Angebot an Gütern des periodischen Bedarfs des Landi-Verkaufsladens ergänzt die Angebote der Läden im Ortszentrum. Die Überschneidungen sind untergeordnet. • Der Shop mit Gütern des periodischen und täglichen Bedarfs dient in erster Linie Kunden, welche die Tankstelle benutzen. Zudem wird dadurch ein ergänzendes, neues Angebot am Bahnhof geschaffen (Am Bahnhof ist kein Kiosk vorhanden). • Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs wird mit der vorliegenden Planung auf 350 m² begrenzt, sodass keine umfassende Detailhandels-Produktepalette geführt werden kann. (die übrige Verkaufsfläche darf nur für Güter des periodischen Bedarfs vorgesehen werden). |
|---|---|

3.5 Aufwertung Bahnhofsgebiet

| | |
|---|--|
| Freiraumsituation im Bestand | <p>Im südlichen Bahnhofsvorbereich beherrscht heute ein Konglomerat von verschiedenen Bauten und Anlagen das Bild. Der Platzbereich ist sowohl für den Verkehr als auch für die angesiedelten Nutzungen wenig organisiert und entsprechend nicht attraktiv. Der Zustand der Anlagen ist teilweise erneuerungsbedürftig und deren Dimensionierung weicht vom effektiven Bedarf ab (zu wenig Veloabstellplätze und P+R Parkfelder). Die Haltestelle des Ortsbusses auf dem Bahnhofplatz verfügt weder über eine ordentliche Haltekante noch über einen gedeckten Wartebereich.</p> |
| Aufwertung im Zusammenhang mit Landi-Neubau | <p>Mit dem vorgesehenen Neubau des Landi-Verkaufsladens und den zugehörigen Umgebungsanlagen, insbesondere dem Parkplatz besteht die Möglichkeit einer umfassenden Neugestaltung und Reorganisation des südlichen Bahnhofsvorbereichs. Diese Möglichkeit soll genutzt werden, um damit auch den Anforderungen des kantonalen Richtplans an Bahnhofsgebiete gerecht zu werden (Richtplankapitel S 1.3).</p> |

Erschliessungs- und Freiraumgestaltungs-konzept

Der südliche Bahnhofsvorbereich mit dem bahnhofseitigen Umgebungsbereich des Landi-Verkaufsladens wird gesamtheitlich in einem Erschliessungs- und Freiraumgestaltungs-konzept behandelt. Dieses Konzept bildet die Basis für den Erschliessungsplan über das südliche Bahnhofsgebiet.

Die Erarbeitung des Erschliessungs- und Freiraumgestaltungs-konzept beinhaltet auch die Diskussion von Varianten, zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften. Die Vorgaben aus dem ERP Bahnhof-Lättenstrasse bilden den planerischen Rahmen für diese Varianten.

Die eigentümerverbindliche Sicherstellung der Neugestaltung erfolgt durch den Erschliessungsplan. Ergänzend erfolgt eine Regelung mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

4 ERLÄUTERUNG PLANUNGSINHALTE

4.1 Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung

| | |
|---|---|
| Planerische Anforderungen an mittelgrosse Verkaufsnutzung | Der kantonale Richtplan verlangt für mittelgrosse Verkaufsnutzungen – wie sie der geplante Landi-Verlaufsladen darstellt – eine ausdrückliche Bezeichnung in der kommunalen Nutzungsplanung. Für die Liegenschaft 661 wird deshalb ein parzellenscharfer Bereich festgelegt, in welchem mittelgrosse Verkaufsnutzungen zulässig sind. |
| Begrenzung Nettoladenfläche | Basierend auf dem konkreten Vorhaben der Landi wird die maximal zulässige Nettoladenfläche in dem gemäss Teilrevision Nutzungsplanung vorgesehenen Bereich für mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einem angemessenen Projektierungsspielraum bei 1'800 m ² begrenzt. Die Nettoladenfläche für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs wird zusätzlich auf maximal 350 m ² beschränkt. Dies schliesst eine Gefährdung der bereits ortsansässigen Verkaufsnutzungen mit Gütern des täglichen Bedarfs aus. |
| Mobilitätskonzept erforderlich | Für die mittelgrosse Verkaufsnutzung muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden, insbesondere um aufgrund der begrenzten Kapazitäten der Erschliessung ab der Landstrasse eine effiziente und Mobilität aller Nutzergruppen aufzuzeigen. Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept werden mit der vorliegenden Teiländerung in der BNO festgelegt (vgl. Kapitel 4.3). Über die generellen Anforderungen hinausgehend wird für die mittelgrosse Verkaufsnutzung im Gewerbegebiet Grosszelg eine Bewirtschaftung der Abstellplätze von Kunden vorgegeben (vgl. Kapitel 2.2.3 und 3.1.6). |

4.2 Erschliessungsplanpflicht

| | |
|---------------------------------|---|
| Erschliessungsplan erforderlich | Die umfangreichen raum- und verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen, welche im Planungsgebiet zu berücksichtigen sind, erfordern eine Regelung in einem eigentümerverbindlichen Instrument. Der Erschliessungsplan stellt dazu das geeignete Planungsinstrument dar. Aufgrund der für die Gemeinde Würenlos wichtigen Lage des Planungsgebiets direkt beim Bahnhof, sind im Erschliessungsplan nebst den erschliessungstechnischen Regelungen namentlich auch die freiraumgestalterischen Themen zu regeln (vgl. § 5 Abs. 1 lit. c-e BauV). Der Bedarf und der inhaltliche Umfang des Erschliessungsplans wurden an der Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, der ARE und der Grundeigentümerschaft am 25.01.2017 definiert. |
|---------------------------------|---|

Geltungsbereich der Erschliessungsplanpflicht

Der Geltungsbereich der Erschliessungsplan-Pflicht muss so abgegrenzt sein, dass die Erschliessungsanforderungen und die Anbindungen an die umliegenden Verkehrswege sichergestellt werden können. Mit dem im Plan bezeichneten Geltungsbereich werden deshalb die Erschliessungsstrassen um das Schild Bahngleise, Grosszelg-Bahnhofstrasse und Grundstrasse miteinbezogen. Im Beizungsgebiet enthalten ist der Knotenbereich Bahnhofstrasse-Landstrasse, welcher im BGK Landstrasse behandelt wird. Die Gestaltung des teilweise ausserhalb des späteren Kantonsstrassenprojekts liegenden Bereichs der Einmündung Bahnhofstrasse in die Landstrasse (K 275) kann somit im Erschliessungsplan eigentümergebunden festgelegt werden.

Zielesetzungen des Erschliessungsplans, Qualitätssicherung

Die Zielsetzungen des Erschliessungsplans werden in der BNO definiert. Die konkreten Festlegungen, insbesondere auch betreffend der Sicherstellung einer hohen Freiraumqualität, sind im Erschliessungsplan zu regeln. Die richtungsweisende, detaillierte Darstellung der Erschliessungsanlagen und der Freiraumgestaltung erfolgt dabei im Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept, welches orientierender Bestandteil des Erschliessungsplans sein wird.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zur Regelung der finanziellen Beteiligungen an neuen oder anzupassenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen und Freiräumen sowie der erforderlichen Weg- und Nutzungsrechte sind öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften abzuschliessen.

Die Vertragsunterzeichnungen sollen dabei zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Erschliessungsplans für das Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt weisen die Planungsdokumente einen gefestigten Stand auf, auf welchen sich die öffentlich-rechtlichen Verträge beziehen können. Die unterzeichneten Verträge werden zur Information zusammen mit dem Erschliessungsplan öffentlich aufgelegt werden.

4.3 Mobilitätskonzept

Neue generelle Bestimmung zu Mobilitätskonzepten

Die BNO umfasst bislang keine allgemeinen Bestimmungen zu den Zielen und den Anforderungen an Mobilitätskonzepte. Im Zusammenhang mit den Regelungen zur mittelgrossen Verkaufsnutzung werden entsprechende Bestimmungen neu in die BNO aufgenommen. Die Bestimmungen zum Mobilitätskonzept sind generell formuliert, damit diese nebst der mittelgrossen Verkaufsnutzung im Gewerbegebiet Grosszelg auch für allfällig weitere Nutzungen und Vorhaben mit erhöhtem Verkehrsauf-

kommen in der Gemeinde Würenlos angewendet werden können.

Ziele, Anforderungen, Monitoring
und Verfahren

Die Formulierung der Ziele, Anforderungen an das Monitoring/Controlling sowie an das Verfahren (Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung und Bewilligung im Baubewilligungsverfahren) orientieren sich weitgehend an den Mustervorschriften des regionalen Parkraumkonzeptes (Regionales Parkraumkonzept, Mustertexte für Vorschriften zur Erstellung und Bewirtschaftung von Parkfeldern; Baden Regio, 02.02.2017).

5 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Öffentliches Interesse Die vorgesehene Ansiedlung einer mittelgrossen Verkaufsnutzung im Gebiet Grosszelg / Bahnhof Würenlos und die dafür benötigte Teiländerung der Nutzungsplanung liegen in einem öffentlichen Interesse.

Die vorliegende Planung und die darin vorgesehenen Massnahmen sind so ausgelegt, dass:

- sowohl die kommunalen als auch die übergeordneten Zielsetzungen erreicht werden können;
- eine zweckmässige und langfristig funktionierende Erschliessung der bestehenden und geplanten Nutzungen des Gesamtareals sichergestellt wird;
- eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung in den öffentlichkeitsbezogenen Räumen und Strassenbereichen sichergestellt werden kann;
- durch die vorgesehenen und sichergestellten Massnahmen die Qualitätsanforderungen an ein Kern- und Zentrumsgebiet erfüllt werden und dadurch der Standort für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung richtplankonform ist;
- die mittelgrosse Verkaufsnutzung keine Gefährdung, sondern eine sinnvolle Ergänzung des Angebots im Ortszentrum darstellt.

Planungsgrundsätze eingehalten Damit werden insbesondere der massgebliche Planungsgrundsatz B, Buchstaben a, b und c gemäss Richtplankapitel S 3.1 sowie die Anforderungen des Richtplankapitels S 1.3 zu den Bahnhofsgebieten eingehalten.

6 ORGANISATION UND BETEILIGTE

6.1 Planungsbeteiligte

| | |
|---|--|
| Planungsbeteiligte | <p>Die Teiländerung der Nutzungsplanung Grosszelg erfolgt mit folgender Organisation und Beteiligten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsträgerin: Gemeinderat Würenlos, vertreten durch die Bauverwaltung (Markus Roth, Bauverwalter) • Eigentümerin: Landi Furt- und Limmattal-Genossenschaft, vertreten durch den Präsidenten Urs Burch und den Geschäftsleitungsvorsitzenden Peter Ringger • Nutzungskonzept und Vorprojekt Neubau Landi Verkaufsladen: Rolf Betschart, Strüby Konzept AG, Schwyz und Alfred Bruhin, Bruhin Bau Beratung, Schwyz • Raumplanerische Bearbeitung Teiländerung Nutzungsplanung (ab Juni 2017): Marcel Anderegg und Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich |
| Beteiligte bei zu koordinierenden Planungen | <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung Entwurf Entwicklungsrichtplan Bahnhof-Lättenstrasse (ERP): Marcel Anderegg und Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich • Bearbeitung Erschliessungsplan und Gestaltungskonzept Bahnhof-Grosszelg: Claudia Schwarzmaier, Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen • Erschliessungsplan für Fuss- und Veloweg Bahnhof-Hürdlstrasse: Felix Fuchs, Aarau • Überarbeitung BGK Landstrasse im Abschnitt Bahnschranke SBB bis Dorfstrasse: BVU, Abteilung für Tiefbau; Bearbeitung durch Minikus Vogt & Partner, Wettingen mit SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen und Ballmer + Partner AG, Aarau • Gestaltungsplan Steinhof: Felix Fuchs, Aarau • Externe Projektunterstützung der Gemeinde Würenlos im Gebiet Grosszelg / Bahnhof: Marcel Anderegg und Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich |
| Beauftragung und Bearbeitung | <p>Die Erarbeitung der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt ab Juni 2017 auf Anfrage der Landi an den Gemeinderat Würenlos durch die Planpartner AG. Die Beauftragung der Planpartner AG erfolgt durch den Gemeinderat. Die Aufwände werden von der Gemeinde Würenlos vollumfänglich an die Landi weiter verrechnet.</p> |

6.2 Planungsablauf

6.2.1 Zeitperiode bis Ende 2016

| Ablauf, Dokumentstände und Stellungnahmen (Auszug) | Planungsschritt | Datum |
|---|--|------------------------|
| | Erstellen «Nutzungskonzept Landi Würenlos»; Erarbeitung erster Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg» durch Landi | ab August 2010 |
| | Kantonale Grundlagen und Hinweise | 13.02.2013 |
| | Überarbeitung Nutzungskonzept Landi Würenlos aufgrund Hinweisen aus dem Prozess «Entwicklungsstudie Im Grund», Überarbeitung Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg» durch Landi und Planer | ab März 2013 |
| | Gemeinderat: Verabschiedung Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg» zur kantonalen Vorprüfung; Sistierung aufgrund noch nicht erfüllter Voraussetzungen | Februar bis April 2014 |
| | Erarbeitung erster Entwurf Entwicklungsrichtplan ERP über das Gebiet Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof durch die Arbeitsgruppe. | ab April 2014 |
| | Erarbeitung Dichtestudie für Wohn- und Gewerbegebiete südlich des Bahnhofs Würenlos, Erarbeitung verkehrstechnischer Bericht mit Kapazitätsnachweis | |
| | Ausarbeitung aktualisierter Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg» durch Landi und Planer | |
| | Gemeinderat: Einreichung der Planungsdokumente der Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg» bei der ARE, Freigabe zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG | 26.07.2016 |
| | Fachliche Stellungnahme der ARE | 07.11.2016 |

6.2.2 Zeitperiode ab 2017

Besprechung fachliche Stellungnahme ARE

Die fachliche Stellungnahme der ARE (BVURO-12.226-1; 7. November 2016) zum Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg (19. Juli 2016) beurteilte die Teilrevision aus fachlicher Sicht als grundsätzlich sachgerecht. Es wurden jedoch diverse Punkte aufgezeigt, welche überarbeitet und gelöst werden müssen, bevor die Vorlage für das Einwendungsverfahren freigegeben werden kann. Am 25. Januar 2017 wurden die zu klärenden Punkte aus der fachlichen Stellungnahme in Anwesenheit eines Vertreters des Gemeinderats und der Bauverwaltung Würenlos, der Landi und der Fachbegleitung (Planpartner AG) mit R. Candinas (Kreisplaner ARE, BVU) und G. Timcke (Abteilung Verkehr, BVU) besprochen und das weitere Vorgehen festgelegt⁴. Insbesondere wurde seitens der ARE anstelle eines Gestaltungsplans die Ausarbeitung eines Erschliessungsplanes mit speziellen Bestimmungen zur Umgebung als zweckmässig und zielführend erachtet.

Planungsschritte

Der Planungsablauf für die Festsetzung der Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung sieht die folgenden Schritte vor:

| Planungsschritt | Datum |
|--|-----------------------------|
| Überarbeitung der Planungsdokumente zur Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg» | Juli – August 2017 |
| Gemeinderat: Verabschiedung der Planungsdokumente zur kantonalen Vorprüfung, zur Stellungnahme durch Baden Region und zur Mitwirkung der Bevölkerung | 25.09.2017 |
| Kantonale Vorprüfung | Oktober – November 2017 |
| Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 4 BauG; Verfassen Mitwirkungsbericht | |
| Bereinigung der Planungsdokumente gemäss dem Mitwirkungsergebnis und dem Ergebnis der kantonalen Vorprüfung | Dezember 2017 – Januar 2018 |
| Gemeinderat: Verabschiedung der Planungsdokumente zum Einwendungsverfahren | Ende Januar 2018 |
| Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) gemäss § 24 BauG | Februar 2018 |

⁴ Aktennotiz zur Besprechung, Planpartner AG, 7. März 2017

| Planungsschritt | Datum |
|---|--------------|
| Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung | Juni 2018 |
| Referendumsfrist / Beschwerdefrist | ab Juni 2018 |
| Gemeinderat: Einreichung der Genehmigungsdokumente beim Regierungsrat | offen |
| Genehmigung durch den Regierungsrat | offen |

Koordinierte Erarbeitung Erschliessungsplan

Der erforderliche Erschliessungsplan für den Bereich der mittelgrossen Verkaufsnutzung, den Vorbereich des Bahnhofs und die Erschliessungsstrassen wird abgestimmt auf die Vorgaben der Teiländerung Nutzungsplanung erarbeitet. Die Arbeiten wurden im August 2017 gestartet. Aufgrund der dabei erforderlichen aufwändigeren Koordination mit den betroffenen Grundeigentümerschaften ist von einem erweiterten Bearbeitungszeitraum auszugehen. Eine parallele Erarbeitung, Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage des Erschliessungsplans mit der Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg ist deshalb nicht möglich. Es wird angestrebt, bei der Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung zur Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg einen abschliessend vorgeprüften Entwurf des Erschliessungsplans vorliegen zu haben.

6.3 Information und Mitwirkung

Erste Mitwirkung, 2016

Im September und Oktober 2016 lagen die vom Gemeinderat am 26. Juli 2016 verabschiedeten Entwürfe der Planungsdokumente zur Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG auf. Im Rahmen der Frist ging eine Mitwirkungseingabe einer Privatperson mit mehreren Anträgen ein. Aufgrund der fachlichen Stellungnahme der ARE, welche die hiermit vorliegende Überarbeitung der Planungsdokumente angestossen hatte, wurde die Beantwortung der Mitwirkungseingabe zurückgestellt. Der Verfasser der Mitwirkungseingabe wird vom Gemeinderat entsprechend informiert und auf die erneute Mitwirkungsmöglichkeit hingewiesen.

Zweite Mitwirkung

Der Gemeinderat sieht keine Zusammenlegung des Mitwirkungs- und Einwendungsverfahrens vor. Die zweite Mitwirkung wird parallel zur kantonalen Vorprüfung im Herbst 2017 durchgeführt.

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.

6.4 Kantonale Vorprüfung

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.

6.5 Einwendungsverfahren

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.

6.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.