

Stand öffentliche-Auflage Vorprüfung vor zweiter öffentlicher Auflage, Änderungen gegenüber Stand erste öffentliche Auflage im Korrekturmodus

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Projektsteuerung:

~~Martin Stücheli, Stadtrat~~ Daniel Mosimann, Stadtammann

Christoph Hofstetter, Stadtschreiber

Christoph Schnegg, Leiter ~~Abt. Stv.~~ Stadtplanung & Hochbau

Beauftragte:

Oliver Tschudin, PLANAR AG für Raumentwicklung Zürich

~~Martin Baumgartner~~ Marsilio Passaglia, PLANAR AG für Raumentwicklung Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungsgegenstand	7
1.1	Anlass der Revision	7
1.2	Bestandteile der Vorlage	7
1.3	Rechtskräftige Planungsinstrumente	8
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
2.1	Rahmenbedingungen Bund	10
2.1.1	Sachpläne	10
2.1.2	Konzepte des Bundes	10
2.1.3	Inventare von nationaler Bedeutung	10
2.2	Rahmenbedingungen Kanton	10
2.2.1	Kantonale Gesetze und Erlasse	10
2.2.2	Kantonaler Richtplan	11
3	Kommunale räumliche Konzeption	13
3.1	Räumliche Entwicklungsstrategie RES	13
3.2	Freiraum und Landschaftsentwicklungskonzept FLEK	14
3.3	Masterplan Lebensader Aabach	14
3.4	Quartiererhalt und Gebiet Aabach Nord	15
3.4.1	Quartiererhalt	15
3.4.2	Gebiet Aabach Nord	16
3.5	Studie Höhere Bauten	17
3.6	Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung	18
3.6.1	Altstadt	19
3.6.2	Ringzone	19
3.6.3	Wohngebiete	19
3.6.4	Arbeitsplatzgebiete	20
3.6.5	Entwicklungsgebiete	20
3.6.6	Höhere Bauten und Hochhäuser	20
3.6.7	Öffentliche Bauten und Anlagen	21
3.6.8	Freiräume (Grünzonen)	21
4	Bauzonenplan	22
4.1	Zentrumsfunktion Stärken	22
4.1.1	Bahnhofsgebiet	22
4.1.2	Zentrale Achse Bahnhof - Altstadt	23
4.2	Entwicklung nach innen – zentrale Entwicklungsgebiete	24
4.2.1	Gebiet Aabach Nord	24
4.2.2	Entwicklung Areal Erlengut	27

4.2.3	Entwicklung Areal Seifi	27
4.2.4	Zelgli und Fünf-Linden-Quartier	28
4.3	Altstadt, Schutzzonen und Ringzone	29
4.3.1	Altstadt	29
4.3.2	Ringzone	30
4.3.3	Schutzzonen	31
4.3.4	Abstimmung ISOS	33
4.4	Ortsbild und Quartiererhalt	37
4.4.1	Quartiererhaltungszone	37
4.4.2	Überlagerte Strukturierungszone Hanglage	39
4.5	Weitere Umzonungen	40
4.5.1	Achse Aarauerstrasse	40
4.5.2	Zeughaus- / Murackerstrasse	41
4.5.3	Grenzstrasse	41
4.5.4	Turnerweg	41
4.5.5	Friedweg (Wohnzone)	42
4.5.6	Grünzone Widmi	42
4.5.7	Grünzone Malagarain	42
4.6	Ein- und Auszonungen	43
4.6.1	Arrondieren Bauzonengrenze / Arealzufahrt	43
4.6.2	Spezialzone Oberrain	44
4.6.3	Justizvollzugsanstalt	44
4.7	Baudenkmäler und Schutzobjekte	45
4.7.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte	45
4.7.2	Bauten von kommunaler Bedeutung	45
4.7.3	Gärten von kommunaler Bedeutung	46
4.7.4	Kulturobjekte	46
4.7.5	Historische Verkehrswege	47
5	Kulturlandplan	48
5.1	Landwirtschaftszonen	48
5.2	Rebbauzone	48
5.3	Naturschutzzonen im Kulturland	50
5.4	Naturobjekte	51
5.5	Naturschutzzonen im Wald	51
5.6	Landschaftsschutzzone	52
5.7	Wildtierkorridor	52
5.8	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	52
6	Weitere Handlungsfelder	54
6.1	Gewässerraum	54

6.2	Hochwasserschutz	56
6.3	Mehrwertausgleich	57
6.4	Abstimmung Kommunalen Gesamtplan Verkehr	58
6.5	Abstimmung Energieplanung	58
6.6	Mobilfunkantennen	61
6.7	Störfallvorsorge	62
7	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	64
7.1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	64
7.2	Raumplanung	64
7.2.1	Planungsgrundsätze	64
7.2.2	Gestaltungspläne	64
7.2.3	Weitere Planungsinstrumente	68
7.3	Zonenvorschriften	68
7.3.1	Bauzonen	68
7.3.2	Landwirtschaftszonen	78
7.3.3	Schutzzonen im Kulturland	78
7.3.4	Überlagerte Schutzzone	79
7.3.5	Schutzobjekt	82
7.3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	84
7.3.7	Gefahren und Überflutungszonen	84
7.4	Baubegriffe und Messweisen	84
7.4.1	Messweise	84
7.4.2	Innenentwicklung	85
7.4.3	Gewerbe	86
7.5	Bauvorschriften	87
7.5.1	Baureife, Erschliessung	87
7.5.2	Technische Bauvorschriften	87
7.5.3	Wohnhygiene	89
7.5.4	Ausstattung	89
7.6	Schutzvorschriften	91
7.6.1	Ortsbildschutz	91
7.6.2	Umweltschutz	92
7.7	Vollzug, Verfahren	92
7.8	Schluss- und Übergangsbestimmung	93
8	Auswirkungen und Zielerreichung	94
8.1	Bauzonenbilanz	94
8.1.1	Bereinigung rechtskräftiger Bauzonenplan	94
8.1.2	Einzonungen Kulturland zu Bauzone	95
8.1.3	Auszonungen Bauzone zu Kulturland	95

8.1.4	Umzonungen ÖB und Grünzonen zu Bauzone	96
8.1.5	Bilanz revidierter Bauzonenplan	97
9	Handlungsprogramm Innenentwicklung	99
9.1	Grundsätzliches	99
9.2	Schlüsselgebiete	99
9.3	Unüberbaute Wohn- und Mischzonenreserven	100
9.4	Herleitung der Reserven	102
10	Weiterer Handlungsbedarf	105
10.1	Spezialzone Lenzhard & Materialabbauzone	105
10.2	Pferdezone Bodenfeld	105
10.3	Erweiterung Bauzone Hornerfeld	106
10.4	Areal «Zeughaus, Industriestrasse»	107
10.5	Weilerzone Wildenstein	108
10.6	Spezialzone Aabach Nord	108
10.7	Erholungszonen im Wald	108
11	Verfahren	110
11.1	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	110
11.1.1	Freiwillige Mitwirkung	110
11.1.2	Mitwirkung	110
11.1.3	Regionale Abstimmung	110
11.1.4	Fachliche Stellungnahme Kanton	110
11.1.5	Kantonale Vorprüfung	111
11.1.6	Öffentliche Auflage	111
11.1.7	Einwohnerrätliche Spezialkommission	114
11.1.8	Neuerliche kantonale Vorprüfung	115
11.1.9	Zweite öffentliche Auflage	115
11.1.10	Planbeständigkeit	116
11.2	Organisation und Beteiligte	116
11.2.1	Arbeitsgruppe Quartiererhalt, Aabach Nord und Höhere Bauten	118
11.3	Planungsablauf	119
	Abkürzungen	120
	Anhänge	122
A	Interventionsplan	122
B	Einwohnerdichten und -potenziale	122
C	Stand der Erschliessung	122

1 Ausgangslage und Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Revision

Revisionsbedarf

Stadtrat und Stadtbauamt setzten sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinander. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Lichte der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsmittel. Stadtrat und Stadtbauamt erarbeiteten im Vorfeld eine Strategie zur räumlichen Entwicklung (nachfolgend RES). Diese bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung bzw. für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Planungshorizont erreicht

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Zeithorizont erreicht haben. Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Stadt Lenzburg wurde in ihren Grundzügen am 22. Mai 1997 durch den Einwohnerrat beschlossen.

Revisionsbedarf

Der Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht und es ergibt sich aufgrund veränderter übergeordneter Gesetzgebungen und Planungen neuer Anpassungsbedarf. Die einzelnen Planungsinstrumente werden überarbeitet. Am Schluss des Verfahrens werden sie in der revidierten Form gesamthaft beschlossen, genehmigt und erlangen Rechtskraft. Formell handelt es sich um eine Gesamtrevision.

Dabei werden folgende Absichten verfolgt:

- Umsetzung der Ziele und Strategien gemäss RES
In einem vorgelagerten Prozess ist unter Mitwirkung der Bevölkerung die RES erarbeitet worden. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden deren Ziele und Strategien umgesetzt.
- Rechtssicherheit erlangen
Die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen von Kanton und Bund haben seit Inkrafttreten der rechtskräftigen Instrumente der Nutzungsplanung zahlreiche Änderungen erfahren. Diese sind nun entsprechend zu adaptieren.
- Vollzugsprobleme lösen
In der Umsetzungspraxis ergeben sich immer wieder Fragestellungen, welche zu inhaltlichen Optimierungen der Instrumente beitragen können.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Bestandteile

Das Planungsdossier beinhaltet die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Stadt Lenzburg. Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (Nutzungsplanung Siedlung)
- Kulturlandplan (Nutzungsplanung Kulturland)
- Spezialplan Hochwasserschutz
- Spezialplan Energieanschluss

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

Folgende Dokumente liegen zur Orientierung auf:

- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Lenzburg
- Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept
- Masterplan Lebensader Aabach
- Studie Höhere Bauten Lenzburg
- Raumplanerisches Konzept "Verbindung Altstadt – Bahnhof"
- Altstadtverordnung
- Inventare

1.3 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Geänderte Verhältnisse und erreichter Planungshorizont

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben (vgl. Art. 21 RPG). Die Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung der Stadt Lenzburg sind wie folgt:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	Beschluss Einwohnerversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Bauzonenplan (BZP)	22.05.1997	03.03.1998
Kulturlandplan (KLP)	22.05.1997 03.03.1994	14.01.1997
Bauordnung (BO)	22.05.1997	03.03.1998
Nutzungsordnung (NO)	03.03.1994	14.01.1997

Zwischenzeitlich wurden an den Instrumenten der Nutzungsplanung im Rahmen von Teiländerungen verschiedene Anpassungen vorgenommen:

Änderung Nutzungsplanung	Anpassung	Genehmigung
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Färberweg	Änderung in Sp 14.5	21.05.2002
Ergänzung der Nutzungsordnung Kulturland Weilerzone Wildenstein	Art. 7bis	04.12.2002
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Wolfsacker	AR in WG 11,5 und Grünzone	24.09.2003
Änderung Bauzonenplan / Kulturlandplan	Umzonung Deponiezone in Spezialzone Oberrain	03.12.2003
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Untere Widmi	Teilparzelle Nr. 1698 im Gebiet Untere Widmi zwischen Friedhof und Grünzone, ÖB in W 7,5a	09.03.2005
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Steinbrüchliweg	ÖB in W 7,5a	09.03.2005
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Ungegraben / Werkhof	von ÖB in AR und umgekehrt	09.03.2005
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Zeughausareal	von ÖB in WG 14,5	09.03.2005
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Lenzhardfeld	ÖB in Ar	09.03.2005

Änderung Nutzungsplanung	Anpassung	Genehmigung
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Turnerweg und Längs Aabach zwischen Bahndamm und Bahnhofstrasse	ÖB in SP 14,5 und Grünzone entlang Aabach	09.03.2005
Änderung Bauzonenplan im Gebiet Mühleweg / Alterszentrum	W 7,5a in ÖB und W 10,5	09.03.2005
Änderung Bauzonenplan "Einzonung Hornerfeld"	Kulturland in Ar	17.09.2008
Änderung Bauzonenplan im Gebiet "Gleis Nord" (altes Hero-Areal)	Ar ES IV in Spezialzone Gleis Nord Sp. 19	16.02.2011
Änderung Nutzungsordnung Kulturland	Art. 9 Materialabbauzone Lenzhard Art. 17 Spezialzone Lenzhard	17.08.2011
Änderung Bauzonenplan im Gebiet "Hornerfeld West"	Ar ES III in WG 11,5 ES III	27.04.2016
Änderung Bauzonenplan im Gebiet "Silobauten Werkhofstrasse"	Festlegung Bereich Höhe maximal 42 m	27.04.2016

Seit der Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente haben sich auf übergeordneter Ebene diverse einschneidende Änderungen an Gesetzen, Verordnungen sowie am Kantonalen Richtplan ergeben (vgl. Kap. 2.2.2), welche eine Revision der Nutzungsplanung hinsichtlich der Rechtssicherheit erforderlich machen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rahmenbedingungen Bund

Raumplanungsgesetz

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar ~~2019~~2021).

2.1.1 Sachpläne

Die Sachpläne sind für den Bund das wichtigste Planungsinstrument, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können.

In den verschiedenen Sachplänen des Bundes sind keine Vorhaben bezeichnet, welche einen unmittelbaren Einfluss auf Lenzburg haben.

2.1.2 Konzepte des Bundes

Konzepte nach Art. 13 RPG zeigen auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt.

Weder das Landschaftskonzept Schweiz LKS ~~wie-noch~~ das Nationale Sportanlagenkonzept NASAK enthalten Inhalte und Anweisungen, welche für Lenzburg direkt anwendbar sind.

2.1.3 Inventare von nationaler Bedeutung

Inventare

In der Nutzungsplanung sind die Bundesinventare zu berücksichtigen. Für die Stadt Lenzburg von Relevanz sind:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988): Lenzburg
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007): verschiedene Streckenabschnitte in Lenzburg

2.2 Rahmenbedingungen Kanton

2.2.1 Kantonale Gesetze und Erlasse

Seit der Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente im Jahr 1997 haben sich auf eidgenössischer und kantonaler Ebene einschneidende Änderungen von Gesetzen und planerischen Vorgaben ergeben. Als massgebende Rechtstitel im Zusammenhang mit der Raumplanung gelten primär:

- Kantonaler Richtplan, vom Grossen Rat beschlossen am 20. September 2011 (überarbeitet, Stand 24. März 2015)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. ~~Mai 2017~~Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar ~~2018~~2022)

Sowohl auf Bundes- wie auf Kantonsebene existieren weitere, überarbeitete Gesetze, welche zu berücksichtigen sind; z.B. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG).

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Die Stadt Lenzburg ist gemäss Kantonalem Raumkonzept Kernstadt und Regionalzentrum der Agglomeration Lenzburg und zentraler Bestandteil dieses urbanen Entwicklungsraumes. Sie ist Standort zentraler Einrichtungen und Knotenpunkt des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist regional 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.

Raumordnungskonzept Kanton Aargau

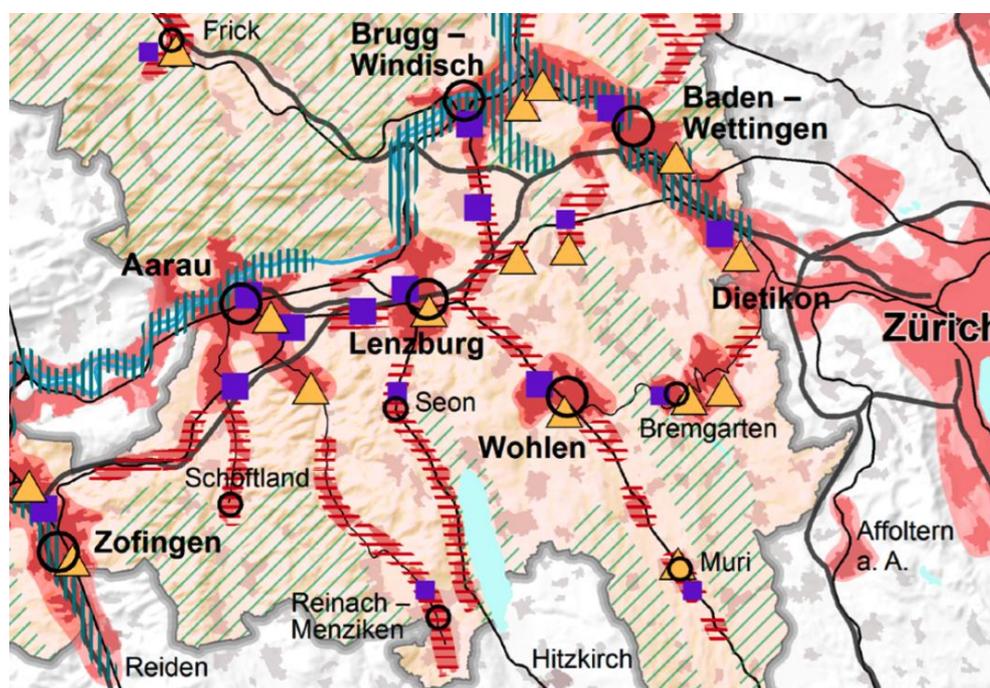


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau (Quelle: ARE2015)

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen. Er trifft die räumlichen Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Mit der vom Grossen Rat beschlossenen Überarbeitung des Richtplans (24. März 2015) werden zudem Dichtevorgaben gemacht. Bei der Revision der Nutzungsplanung muss die Gemeinde darlegen, mit welchen Massnahmen sie zur Erreichung der Dichteziele beiträgt.

Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
	2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
Lenzburg	8'631	11'580	2'950	34%	51	75	70	90

Abbildung 2 Dichteziele für die Stadt Lenzburg (Quelle: ARE, 24.03.2015)

Wohnschwerpunkt

Im Kantonalen Richtplan ist in Lenzburg für die Areale Bahnhof und Zeughaus je ein Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt. Diese Areale gelten als Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. Die Gemeinden sind verpflichtet, in WSP-Gebieten eine hohe bauliche Dichte planerisch vorzusehen. Für Lenzburg gelten als Mindestdichten in WSP-Gebieten in überbauten Wohn- und Mischzonen 120 Einwohner/ha und in unüberbauten Gebieten 150 Einwohner/ha. Die Gemeinden sorgen für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (Studienaufträge, Testplanungen usw.) und Anpassungen der Instrumente der Nutzungsplanung.

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt

Im Kantonalen Richtplan ist für Lenzburg zudem ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (ESP) festgesetzt. Dazu gehören die Gebiete Bahnhof / Hero, Hammermatte und Lenzhard. Für ESP-Gebiete definiert der Kantonale Richtplan Vorrangnutzungen. Als solche gelten für Lenzburg produzierende und verarbeitende (PVN) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN). Im Gebiet Bahnhof / Hero sind auch Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN) möglich. Generell zu unterbinden sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN). Als Planungsgrundsätze sorgen die Gemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte sowie für Qualitätsanforderungen für die betroffenen Industrie- und Gewerbebezonen.

Nr.	Standort	Substandort	Nutzungseignung			
			PVN	APN	GFN	PN
ESP von kantonaler Bedeutung						
8	Lenzburg / Niederlenz	Bahnhof / Hero	X	X		X
		Hammermatte	X	X		
		Lenzhard	X	X		

Abbildung 3 Vorgaben für den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt Lenzburg (Quelle: ARE, 24.03.2015)

Weitere Festlegungen im Kantonalen Richtplan

Nebst den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung trifft der Kantonale Richtplan noch weitergehende Festlegungen zu Lenzburg. Dazu gehören:

- Verbindungsspanne Hornerfeld
- Vierspurausbau Bünztalstrasse (Zwischenergebnis)
- 6-Streifen-Ausbau der Nationalstrasse A1
- Neue Bahnhaltestelle Staufen (Vororientierung)
- Weilerzone Wildenstein (~~umgesetzt~~)
- Siedlungstrenngürtel Hornerfeld
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (Schlossberg, Gofi, Landschaftskammern Bodefeld und Bergfeld)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald
- Materialabbaugelände Lenzhard Nordwest und Bergfeld
- Kantonales Interessengebiet für Grundwasser

3 Kommunale räumliche Konzeption

3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die Vorgaben aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie gilt es stufengerecht in die Instrumente der Nutzungsplanung zu überführen. Dabei bilden im Kontext zur inneren Siedlungsentwicklung vor allem der Umgang mit den zentralen Gebieten Bahnhof – Altstadt, den Entwicklungsgebieten (Transformation), den erhaltenswerten Strukturen und den Freiräumen die Schwerpunkte der Planung (vgl. Räumliche Entwicklungsstrategie, 11. November 2015).



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Gesamtplan zur Räumlichen Entwicklungsstrategie (Quelle: Lenzburg 2015)

In der RES werden für fünf Teilbereiche Hauptziele definiert:

Siedlung:	Urbanität und Qualität durch Entwicklung nach innen schaffen
Schwerpunkte der Entwicklung:	Zentrumsfunktionen stärken
Wohnen:	Lenzburg für 11'000 – 12'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2030 vorbereiten
Arbeiten:	Arbeitsstandorte aufwerten
Landschaft:	Landschaft und städtische Freiräume verbinden

3.2 Freiraum und Landschaftsentwicklungskonzept FLEK

Zukunftsbild der siedlungsumgebenden Landschaftsräume

Für die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) im Jahr 2015 wurden die siedlungsumgebenden Landschaftsräume in einer ungenügenden Tiefe in Auftrag gegeben und behandelt, was von den Teilnehmern in der öffentlichen Mitwirkung bemängelt wurde. Als konzeptionelle Vorarbeit für die Revision der Nutzungsplanung, im Speziellen des Kulturlandplans, wurden daher die Landschaftsräume um Lenzburg im Rahmen des Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzepts (FLEK) einer vertieften Betrachtung unterzogen (vgl. Bericht zu FLEK, SKK, 01.02.2018).

Mit dem FLEK haben SKK Landschaftsarchitekten Wettingen im Auftrag der Stadt Lenzburg ein konsistentes Zukunftsbild der Landschaft entworfen. Die Landschaft um Lenzburg wurde in fünf Fokusräume unterteilt, für welche jeweils spezifische Ziele definiert und ein abgestimmtes Teilkonzept mit entsprechenden Massnahmen erarbeitet wurden. Viele der vorgeschlagenen Massnahmen im FLEK sind direkt auf der Umsetzungsebene anzugehen und haben keinen direkten Einfluss auf die planerischen Festlegungen der Nutzungsplanung. Wo möglich und sinnvoll, wurden entsprechende Massnahmen in der BNO festgesetzt wie z.B. in den Bestimmungen zum Siedlungsrand oder der Schutzzone Schlossberg-Gofi.



Abbildung 5 Auszug FLEK Fokusraum Bergfeld Wildenstein (Quelle: SKK 2017)

3.3 Masterplan Lebensader Aabach

Aabach als zentrales Rückgrat des Freiraumsystems

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie aus dem Jahr 2015 wurde der Aabachraum als zentrales Rückgrat des Freiraumsystems erkannt. Daher soll er unter Berücksichtigung der industriegeschichtlichen Vergangenheit und der ökologischen Belange abschnittsweise als verbindender Erholungsraum zwischen Siedlung und Landschaft weiterentwickelt werden. Mit dem Masterplan Lebensader Aabach haben SKK Landschaftsarchitekten Wettingen im Auftrag der Stadt Lenzburg ein Gesamtkonzept erarbeitet, welches die relevanten Themen Ökologie, Erholung und Industriekultur integral behandelt (vgl. Masterplan Lebensader Aabach, SKK, 01.02.2018).

Entsprechend der unterschiedlichen Ausprägungen wurde der Aabachraum in vier Teilräumen betrachtet. Je Teilraum wurden spezifische Ziele definiert und abgestimmte Massnahmen vorgeschlagen. Wie schon beim FLEK sind viele der vorgeschlagenen Massnahmen direkt auf der Umsetzungsebene anzugehen und haben keinen direkten Einfluss auf die planerischen Festlegungen der Nutzungsplanung. Des Weiteren wurden die Grünzonen im Aabachraum typisiert. Aufgrund der Typisierung wurden ebenfalls konkrete Massnahmen zum Erhalt und zur Pflege der jeweiligen Grünzonen vorgeschlagen. Das Wegenetz wurde ebenfalls untersucht. Zur Verbesserung der Durchwegung wurden geeignete Massnahmen vorgeschlagen. Diese objektnahen Massnahmen sind auf Umsetzungsebene anzugehen und haben nur geringen direkten Einfluss auf die Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung.



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Synthesepan Masterplan Aabach / FLEK (Quelle: SKK 2017)

Zur Stärkung des Freiraumbandes Aabachraum – Bergfeld wird die Redimensionierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen südlich der Justizvollzugsanstalt vorgeschlagen. Mit den Instrumenten der Nutzungsplanung wird diese Massnahme umgesetzt (vgl. Kap. 4.6.3).

3.4 Quartiererhalt und Gebiet Aabach Nord

Umgang mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen

Während der Erarbeitung der Interventionsplanung zeigte sich, dass die beiden Themen Quartiererhalt und Gebiet Aabach Nord einer vertieften Auseinandersetzung bedürfen. In einer eigens dafür konstituierten Arbeitsgruppe (vgl. Ziff. 11.2.1) wurden diese Inhalte in der notwendigen Tiefe behandelt, um die in der Revision der Nutzungsordnung zu treffenden Festlegungen ableiten zu können.

3.4.1 Quartiererhalt

Mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wurden verschiedene Gebiete als Quartiere mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen bezeichnet:

"Quartiere mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen bzw. Elementen (beispielsweise Siedlungen mit erhaltenswerten charakteristischen Freiraumstrukturen) sollen bewahrt werden. Sie

können erneuert und massvoll verdichtet werden, wenn die primären städtebaulichen Grundregeln eingehalten werden. Quartiere mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen sollen gezielt und mit Sorgfalt verändert werden."

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung war zu eruieren, wo und in welchem Ausmass entsprechende Strukturen erhalten und bewahrt werden sollen. Mit verschiedenen Methoden wie z.B. dem schematischen Aufzeigen der Folgen verschiedener Baumassen oder dem Analysieren der Ortsbegehungen wurde schrittweise ein Lösungsansatz erarbeitet.



Zu grosse AZ und Gebäudelänge bewirken eine quartierfremde und unerwünschte Bautypologie.

Um die bestehenden Strukturen zu erhalten sind vor allem Einschränkungen in Gebäudelängen und -höhen notwendig.

Abbildung 7 Schematische Darstellung von Entwicklung mit unterschiedlich dimensionierten Baumassen (Quelle: Ammann Albers Stadtwerke GmbH 2016)

Im Laufe der Bearbeitung zeigte sich, dass es zwischen verschiedenen Gebieten und der jeweiligen erwünschten Entwicklung zu differenzieren gilt. Die von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Resultate flossen im Anschluss direkt in die Interventionsplanung ein, bzw. wurden später in die Instrumente der Nutzungsplanung übernommen (vgl. Kap. 4.4).

3.4.2 Gebiet Aabach Nord

Abgestimmte Umstrukturierung und Verdichtung (Transformation)

In der RES wird das Gebiet Aabach Nord, welches sich westlich der Niederlenzerstrasse beidseitig der Sägestrasse bis hin zur Hammermattenstrasse erstreckt als Gebiet für Umstrukturierung und Verdichtung bezeichnet. Das Gebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene, heterogene Bebauungsstruktur mit gewerblichem und industriellem Charakter. Darunter befinden sich schutzwürdige Objekte mit industriegeschichtlichem Hintergrund. In der zukünftigen Entwicklung muss ein geeigneter Umgang mit den bestehenden Strukturen und den Freiräumen gefunden werden.

Aufgrund von Begehungen und skizzenhaft aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten wurden schliesslich verschiedene, ortsbezogene Massnahmen für die Entwicklung des Gebietes Aabach Nord vorgeschlagen.

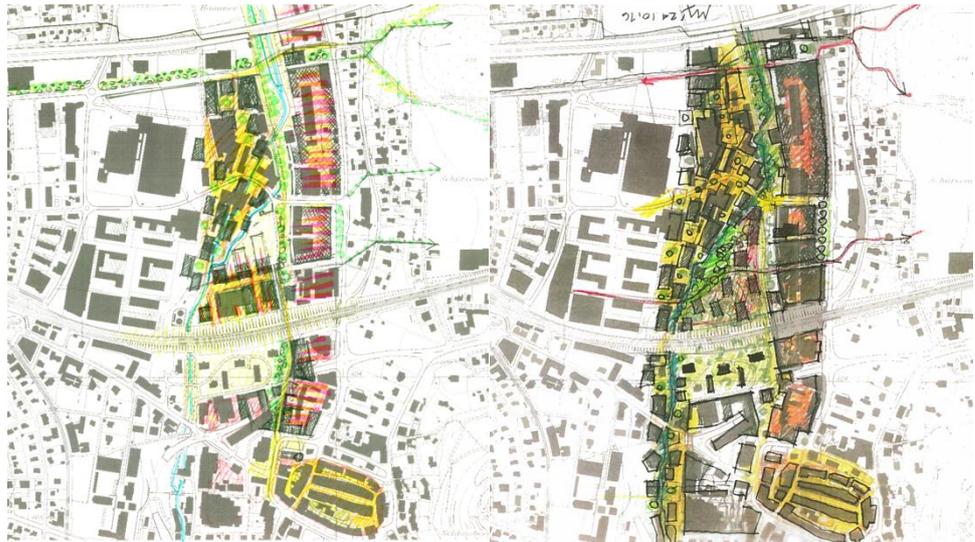


Abbildung 8 Schrittweise Erarbeitung unterschiedlicher Entwicklungsabsichten im Gebiet Aabach Nord in Skizzenform (Quelle: Ammann Albers Stadtwerke GmbH 2016)

Das Kerngebiet bildet die neu eingeführte Spezialzone, zu deren weiteren Entwicklung als nächster, der Revision der Nutzungsplanung nachgelagerter Planungsschritt ein Entwicklungsrichtplan erarbeitet werden soll. Die von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Resultate wurden im Anschluss entsprechend in die Instrumente der Nutzungsplanung übernommen (vgl. Kap. 4.2.1).

3.5 Studie Höhere Bauten

Festsetzung von Gebieten, in welchen Höhere Bauten denkbar sind.

Als weitere Grundlage für die Instrumente der Nutzungsplanung wurde die Studie "Höhere Bauten Lenzburg" erarbeitet. Basierend auf der RES, welche innerhalb des Siedlungsgebiets potenzielle Standorte für höhere Gebäude bezeichnet, wurde eine vertiefte Untersuchung der Thematik vorgenommen. Dabei wurde der Begriff "Höhere Bauten" erläutert und definiert. Ausgehend vom Bestand und den planerischen Grundlagen wurden in einem schrittweisen Verfahren Eignungsgebiete festgelegt, in welchen Höhere Bauten grundsätzlich denkbar sind.



Abbildung 9 Überprüfung der Eignungsgebiete für Höhere Bauten im Stadtmodell anhand symbolhaft platzierter Volumen (Quelle: PLANAR 2017)

Die Untersuchungen und Resultate wurden in der Studie Höhere Bauten Lenzburg zusammengefasst und liegen als separate Beilage zur Nutzungsplanung vor. Ergänzungen zur Umsetzung in der BNO sind unter Kap. 7.2 erläutert.

3.6 Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung

Stossrichtungen als Übersetzungshilfe

Die Stossrichtungen Siedlungsentwicklung dienen als Übersetzungshilfe, um aus den vorhandenen Grundlagen, namentlich der Räumlichen Entwicklungsstrategie und den kantonalen Grundlagen, im Umgang mit den bestehenden Strukturen generelle Grundhaltungen zur Siedlungsentwicklung abzuleiten. Sie wurden zu Beginn der Gesamtrevision gemeinsam mit den Interventionen erarbeitet.

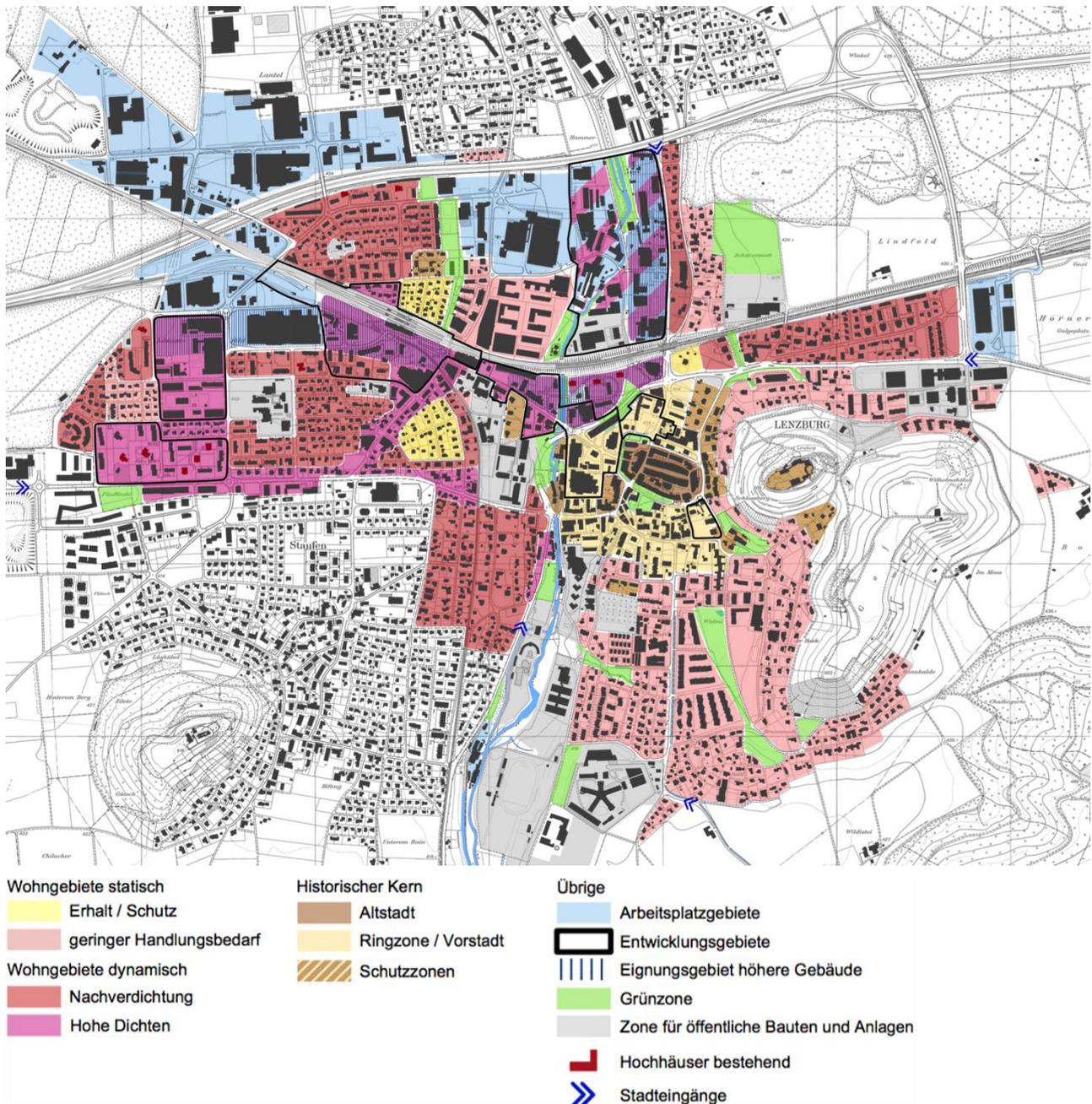


Abbildung 10 Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung als Basis zur Nutzungsplanung (Quelle: PLANAR 2016)

3.6.1 Altstadt

Historische Strukturen erhalten

Die Altstadt von Lenzburg bildet das identitätsbildende Kernstück im Stadtgefüge. Das architektonische und historische Stadtbild gilt es zu erhalten. Zugleich sollen Entwicklungen möglich sein, welche eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Strukturen begünstigen (bspw. Wohnen und Dienstleistungen). Dazu gilt es, die charakteristischen Elemente der historischen Strukturen zu erhalten und zugleich einen angemessenen Spielraum für die Entwicklung zu belassen. Es gilt zu prüfen, wo sich die bestehenden Vorschriften bewährt haben und in welchen Bereichen eine Überarbeitung oder Ergänzung angezeigt ist.

3.6.2 Ringzone

Spannungsfeld zwischen Entwicklung und Erhaltung

Die Bestimmungen für bauliche Eingriffe im Vorstadtgebiet bzw. der Ringzone sind in der rechtskräftigen Bauordnung relativ offen formuliert und orientieren sich entsprechend stark am jeweiligen Einzelfall. Somit können Bauten realisiert werden, welche einen Bezug zum historischen Stadtkern nehmen, ohne sich an den Bestand anzubiedern. So sind in jüngster Zeit teilweise interessante und dichte Überbauungen entstanden, welche sich unterschiedlich gut in das umgebende Stadtgefüge einordnen. Es gilt zu prüfen, wo allenfalls Justierungen am Regelwerk, bestehend aus Bestimmungen, Strukturplan und feingliedriger Höhenregelung, vorzunehmen sind. Erhöhter Handlungsbedarf besteht in den Entwicklungsgebieten Müli-Märt, Seifi und Erlengut (vgl. Entwicklungsgebiete). Entlang des Aa bachs (Kleinvenedig, Mittlere Mühle, Gebiet Anschluss Bahnhofstrasse) soll der Schutz verstärkt werden. Zudem ist in der Ringzone dem Erhalt der feinmaschigen öffentlichen Durchwegung ein hoher Stellenwert beizumessen.

3.6.3 Wohngebiete

Differenzierter Umgang zwischen den verschiedenen Wohngebieten

Ungeachtet der rechtskräftigen Zonierung können die Wohngebiete hinsichtlich der künftigen Entwicklung grob in zwei Kategorien eingeteilt werden. Einerseits gibt es die statischen Gebiete, in denen der Erhalt bestehender Strukturen oder die Entwicklung im bisherigen Rahmen im Vordergrund stehen. Andererseits eignen sich Wohngebiete für eine dynamische Entwicklung, insbesondere in den flachen Lagen. Hier gilt es zu unterscheiden zwischen Gebieten mit Eignung für eine gelenkte Innenentwicklung und Gebieten mit einer bewusst geförderten Steigerung der Ausnützung (z.B. Aufzoning).

Statische Wohngebiete

Erhalt und Entwicklung abstimmen

Bei den statischen Wohngebieten gilt es die Abgrenzungen und das Regelwerk für die Gebiete zu bestimmen, bei denen sich ein angemessener Erhalt der Bebauungsstruktur und der Körnigkeit aufdrängt. Dazu zählen beispielsweise Teile der lockeren Wohngebiete im Westen der Stadt, Angelrain und Neumatt, wo die charakteristischen Elemente der Quartiere und insbesondere die Qualitäten der Freiräume zu erhalten sind. Daneben werden aber auch Wohngebiete als statisch bezeichnet, in denen sich keine speziellen Massnahmen für Erhalt oder Entwicklung abzeichnen. Typische Vertreter sind die Einfamilienhausstrukturen in den Hanglagen am Schlossberg und Gofi, aber auch die in jüngster Zeit entwickelten Transformationsgebiete Hero und Widmi. Für diese Gebiete steht ein Feintuning des bestehenden Regelwerks im Vordergrund.

Dynamische Wohngebiete

Entwicklung lenken

Dynamische Wohngebiete unterscheiden sich im Grad der erwünschten Entwicklung. Zum einen sind dies die flächenmässig umfangreichen, lockeren Strukturen mit niedriger Dichte, für welche kein spezifisches Erhaltungsziel vorgesehen ist. Aufgrund der kleinräumigen Parzellenstrukturen und der Eigentumsverhältnisse sind einer Umstrukturierung solcher Gebiete Grenzen gesetzt. Hingegen lässt sich mit gezielten Anforderungen und Rahmenbedingungen für grössere Bauten auch in solchen Gebieten der Spielraum für eine verträgliche Entwicklung und Nachverdichtung öffnen.

Neben den expliziten Entwicklungsgebieten, zu welchen die Erläuterungen noch folgen, gibt es durchaus Wohngebiete, in denen eine zukünftige Dynamik stimuliert und die Entwicklung über eine Erhöhung der jeweiligen Ausnützung herbeigeführt werden kann. Häufig sind dies zentral gelegene und gut erschlossene Lagen, nicht selten entlang wichtiger Strassenachsen.

3.6.4 Arbeitsplatzgebiete

Nutzung lenken und aufwerten

Arbeitsplatzgebiete sollen besser genutzt und entsprechend verdichtet werden. Gerade bei den in der RES ausgewiesenen Gebieten im Nordwesten zeigt sich aber, dass die noch zahlreichen unbebauten Flächen als Lager- und Umschlagplätze verwendet werden und nicht ohne weiteres für eine Bebauung und Entwicklung zur Verfügung stehen. Zudem bietet die bestehende und relativ offen gehaltene Regelung zu den Arbeitsplatzgebieten wenig Einschränkungen, welche einer dichteren Bauweise im Wege stehen (allenfalls Gebäudehöhen). Hingegen lassen sich die geforderten Massnahmen zur Lenkung der Nutzungen und Aufwertungen gezielter umsetzen.

3.6.5 Entwicklungsgebiete

Ziele und Anforderungen festlegen

Entwicklungsgebiete weisen ein grosses Potenzial für eine dynamische Entwicklung auf, welche in der Regel mit einer Umstrukturierung einhergeht. Den meisten Entwicklungsgebieten gemeinsam ist, dass sich die Lenkung der erwünschten Entwicklung nicht allein über die Instrumente der allgemeinen Nutzungsplanung (Grundordnung) abwickeln lässt, sondern nachgelagerte Planungsverfahren wie Entwicklungsrichtpläne und Sondernutzungspläne erforderlich sind. In der Grundordnung können Gebiete bezeichnet werden, für welche Ziele und Anforderungen an Folgeplanungen formuliert werden. Grosse Potenziale liegen in den Entwicklungsgebieten rund um den Bahnhof, dem Zeughaus und im Gebiet nördlich der Bahnlinie beidseitig des Aabachs.

3.6.6 Höhere Bauten und Hochhäuser

Rechtliche Grundlage schaffen

In Lenzburg existieren rund zwölf Hochhäuser, welche mehrheitlich in der Nachkriegszeit realisiert wurden. Ihre Standorte wirken oft zufällig. Auch künftig sollen Höhere Bauten in Lenzburg möglich sein. Dazu gilt es, basierend auf städtebaulichen Überlegungen, Eigentumsgebiete zu bestimmen, wie dies in der räumlichen Entwicklungsstrategie bereits aufgegriffen wurde. Zudem sind Anforderungen und Regeln zu erlassen, an welche sich derartige Vorhaben zu halten haben. Im Fokus für höhere Gebäude stehen insbesondere das Bahnhofareal, das Gebiet westlich des Bahnhofs sowie das Gebiet westlich der Niederlenzerstrasse.

3.6.7 Öffentliche Bauten und Anlagen

Reserven sichern und erhalten

In der Stadt Lenzburg sind gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan rund 46 ha als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) bezeichnet, wovon 1.7 ha als unüberbaut gelten (Quelle: Stand der Erschliessung, Kanton Aargau 2015). Da in diesen Zonen unterschiedlichste Bedürfnisse abgedeckt werden müssen, sind die Bestimmungen in der BNO zweckmässigerweise sehr offen formuliert. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung dürften weniger die Bestimmungen als solche, als vielmehr die Lage der Gebiete bzw. deren Reserven im Vordergrund stehen. Dabei stellt sich die Frage, ob bezüglich des Schulraumes genügend Reserven an den richtigen Orten verfügbar sind und ob sich allenfalls Verlagerungen von öffentlichen Einrichtungen in Abstimmung mit anderen Interventionen aufdrängen. Hinsichtlich der in der RES umschriebenen Nutzung und Entwicklung im südlichen Aabachraum, wo Erholung und ökologische Belange einander gegenüberstehen, müssen diesbezüglich Bedürfnisse geklärt werden. Generell sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auch als Potenziale für Freiräume in der Siedlung zu betrachten.

3.6.8 Freiräume (Grünzonen)

Qualitäten sichern

In der RES wird den städtischen Freiräumen ein hoher Stellenwert eingeräumt. Nebst den Strassenräumen, wo in erster Linie die Gestaltung im Kontext der angrenzenden Bebauung zu betrachten ist, sind verschiedene Grünräume und Plätze über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Sie sind ein wichtiger Teil der Freiraumversorgung. Explizite Grün- und Erholungsräume sind im Siedlungsgebiet als Grünzonen bezeichnet und entsprechend von Bebauung freizuhalten (Bauverbot). Nebst der Lage, deren Veränderung sich innerhalb des Siedlungsgebietes als schwierig darstellt, stellt sich die Frage nach den Qualitäten.

Die rechtskräftigen Bestimmungen sind relativ offen formuliert. Aber auch für Grünzonen können auf Gebiete und deren Nutzung abgestimmte Bestimmungen erlassen werden, um damit die Entwicklung besser lenken zu können (Park, Schrebergärten, Uferschutz usw.). Im Zusammenhang mit der Nächsterholung ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Grünzonen in Siedlungsnähe (z.B. Aabachtal), um die Erholungsnutzung entsprechend zu lenken. Hier ist zu berücksichtigen, dass Grünzonen ebenfalls zu den Bauzonen zählen und der Kantonale Richtplan mit der Festlegung des Siedlungsgebietes relativ enge Vorgaben macht.

4 Bauzonenplan

4.1 Zentrumsfunktion Stärken

4.1.1 Bahnhofsgelände

Das Bahnhofsgelände leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Zentrumsfunktion von Lenzburg. Mit der neu eingeführten Bahnhofszone B wird die Erneuerung bzw. Lenkung der Entwicklung des Bahnhofareals und der angrenzenden Gebiete/Grundstücke bezweckt.

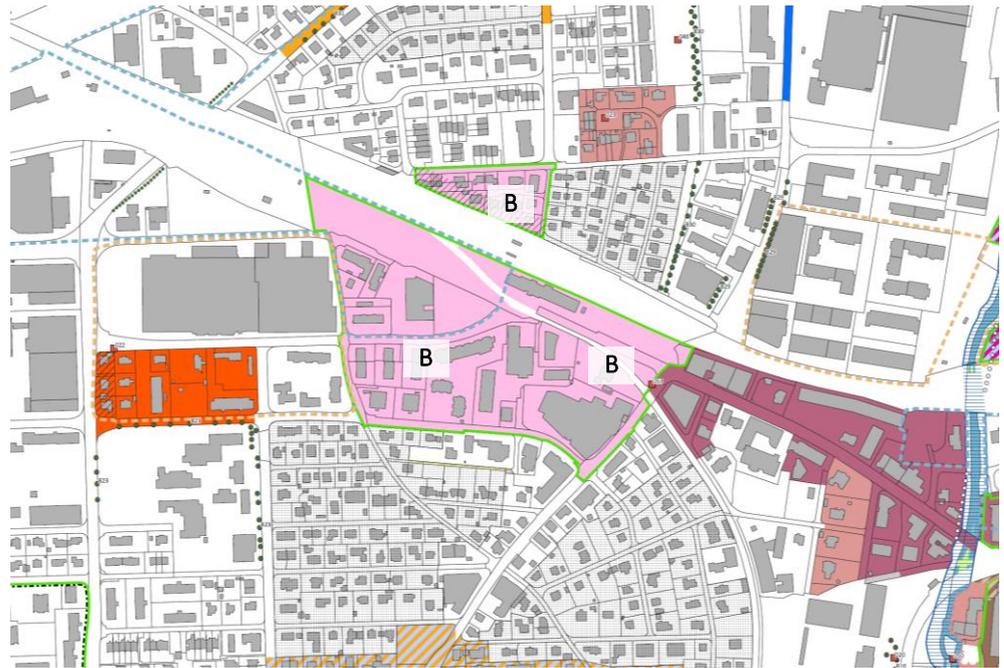


Abbildung 11 Ausschnitt Änderungsplan, B: Bahnhofszone B (Quelle: PLANAR 2022)

Für das Gebiet des Bahnhofs muss in erster Linie eine Konsolidierung der verschiedenen Studien und Planungen stattfinden. Dazu gehört insbesondere die Neugestaltung des gesamten Bahnhofareals unter Berücksichtigung des Ausbaus seitens SBB und der zukünftigen Erweiterung Bahnhof Nord (Bushaltestelle). Hierzu werden in der Zonierung der BNO-Revision nachgelagert Planungsverfahren integral verankert. So ist zuerst durch den Stadtrat ein Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) zu erarbeiten, in welchem die im Gebiet abgestimmten teilörtlichen Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung festgehalten werden. Dieser bildet die Grundlage für Gestaltungspläne sowie die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben. Beim Entwicklungsrichtplan handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument, welches gegenüber der Grundordnung (BNO) präzisere Aussagen zulässt. Zudem kann ein Entwicklungsrichtplan, wenn nötig, dem aktuellsten Erkenntnisstand angepasst werden, ohne dass hierzu eine Revision der Nutzungsplanung notwendig wird. Mit der vorgesehenen Planungskaskade und der Einforderung geeigneter Varianzverfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) bei der Ermittlung der zukünftigen Bebauung sollen die städtebaulichen Qualitäten für diesen zentralen Ort sichergestellt werden. An der grundsätzlich viergeschossigen Bauweise der bisherigen Spezialzone wird festgehalten, mit einem Gestaltungsplan können aber zukünftig zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden. Die Dichte wird aufgrund der teilörtlich differenzierten Anforderung in den nachgelagerten

Gestaltungsplanverfahren festgelegt. Aufgrund des hohen Öffentlichkeitsgrades sollen in den **Erdgeschossenersten Vollgeschossen**, insbesondere gegenüber öffentlichen Räumen, publikumsorientierte Nutzungen bevorzugt werden.

4.1.2 Zentrale Achse Bahnhof - Altstadt

Die Verbindungsachse Bahnhof – Altstadt soll gestärkt und als einheitlicher, verbindender Strassenzug erlebbar gemacht werden. Da im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der fachlichen Stellungnahme des Kantons umfassende Rückmeldungen zur planerischen Umsetzung eingegangen sind, wurde ein vertiefendes raumplanerisches Konzept "Verbindung Altstadt – Bahnhof" erarbeitet. Das Konzept baut auf einer Situations- und Grundlagenanalyse auf und unterbreitet planerische Abwägungen zu den Themen ISOS, RES, Testplanungen und Vertiefungsstudie, Areal Bahnhofstrasse 22, BGK, Überlegungen Stadtplanung und Handlungsarealen.



Abbildung 12 Ausschnitt Änderungsplan BM: Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga SpBM, SN: GP-Pflicht Seetalplatz Nord, MM: GP-Pflicht Müli-Märt (Quelle: PLANAR 2022²⁹)

Die geplante Schaffung einer Zentrumszone (Stand öffentliche Mitwirkung) von der Poststrasse entlang der Bahnhofstrasse bis beinahe zum Kreisel Bahnhofstrasse / Augustin Keller-Strasse hat sich aufgrund der vertieften Auseinandersetzung als nicht sachgerecht herausgestellt. Die Achse Altstadt – Bahnhof soll nicht ein Zentrum, sondern eine attraktive Verbindung sein. Ferner ergaben die Untersuchungen, dass sich aufgrund der beschränkten Anzahl und Flächen von Entwicklungspotenzialen entlang der Bahnhofstrasse kein Entwicklungsrichtplan aufdrängt. Dementsprechend wird eine Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga geschaffen, welche auch das mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Handlungsgebiet Seetalplatz Nord umfasst und den erkannten Zielen dieser Gebiete besser gerecht werden soll als eine Zentrumszone mit Entwicklungsrichtplan- und Gestaltungsplanpflicht. Mit der Kopplung von Zielsetzungen (Sichtachsen, Nähe zur Altstadt, usw.) an die Erlassung der Gestaltungsplanpflicht soll der städtebaulich sensiblen Lage des Areals Seetalplatz Nord Rechnung getragen werden.

Ebenso wurde erkannt, dass die geplante Zentrumszone zwischen Seetalplatz und

Poststrasse (Müli-Märt, Hypothekarbank, Staatsanwaltschaft) den städtebaulichen Anforderungen im schutzwürdigen Umfeld der Altstadt nicht gerecht wird, resp. eine bauliche Dichte und Höhenentwicklung in Aussicht stellt, welche weder dem angrenzenden "Kleinvenedig" noch dem Umgebungsbereich der Altstadt zuträglich ist. Eine Änderung zurück in die Ringzone (Zuweisung in R4 und R4-) mit spezifischen Vorschriften und Gestaltungsplanpflicht im Bereich Müli-Märt ist deshalb sachgerecht.

4.2 Entwicklung nach innen – zentrale Entwicklungsgebiete

4.2.1 Gebiet Aabach Nord

Das Gebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene, heterogene Bebauungsstruktur mit industriegeprägtem Charakter. Darunter befinden sich schutzwürdige Objekte mit industriegeschichtlichem Hintergrund (Kurzinventar Objekt 928 Wisa-Gloria, 945 Dampfmaschine Wisa-Gloria, 929 Türmlihaus). In der zukünftigen Entwicklung muss ein geeigneter Umgang mit den bestehenden Strukturen und den Freiräumen gefunden werden. Im Gebiet sollen vor allem kleingewerbliche (Dienstleistung und Produktion, Startups usw.) und kulturelle Nutzungen (Gastronomie, Events usw.) sowie Wohnnutzungen ermöglicht werden.



Abbildung 13 Beispiel für Umstrukturierung und Umnutzung: Gundeldinger Feld Basel (Quelle: gundeldingerfeld.ch)

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind zu berücksichtigen. Für das Gebiet sind produzierende, verarbeitende (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) als geeignete Nutzungen vorzusehen. Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN, mehr als 200 Fahrten [100 Zu- und 100 Wegfahrten] von Lastwagen [schwere Nutzfahrzeuge] und Lieferwagen pro Tag) und Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN, mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag [750 Zu- und 750 Wegfahrten], mehr als 300 Parkfeldern oder mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche/Verkaufsfläche) gelten für das Gebiet Hammermatte als nicht geeignet.

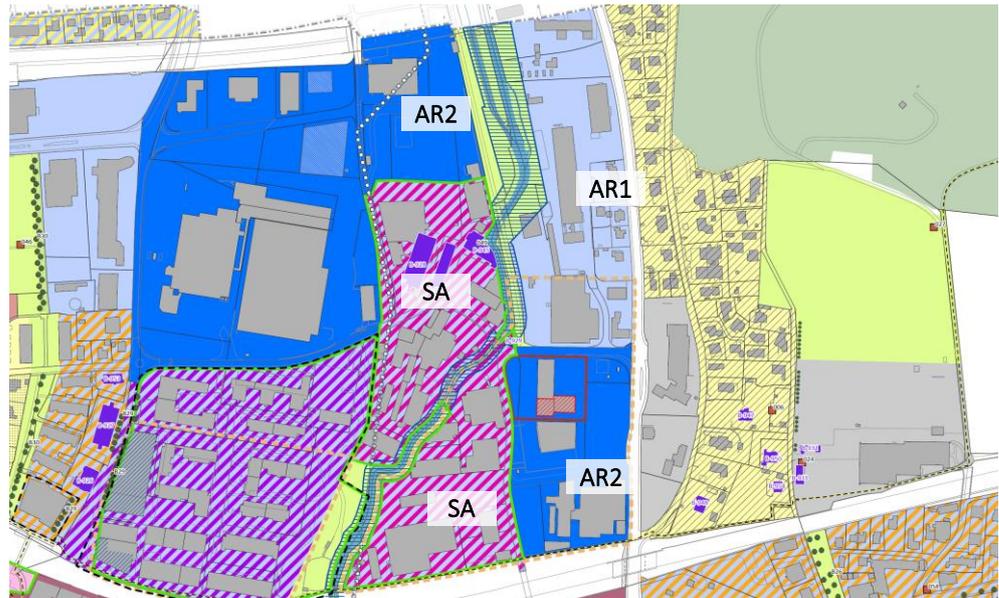


Abbildung 14 Ausschnitt revidierter Bauzonenplan, SA: Spezialzone Aabach Nord SpAN, AR1: Arbeitszone 1, ES III, AR2: Arbeitszone 2, ES IV (Quelle: PLANAR ~~2020~~2022)

Das Gebiet Aabach Nord wird neu drei unterschiedlichen Grundzonierungen zugeteilt:

1) Spezialzone Aabach Nord

Die rechtskräftige Arbeitsplatzzone inklusive der Zone für öffentliche Bauten (SWL) wird in die Spezialzone Aabach Nord umgezont. Diese schafft die Grundlage für die weitere Entwicklung der bebauten Gebiete entlang des Aabachs. Verbunden mit einer Gestaltungsplanpflicht hat die Weiterentwicklung und Revitalisierung des Gebiets über einen Entwicklungsrichtplan zu erfolgen. Die Umzonung in eine Mischzone mit Arbeiten und untergeordnet für Wohnen ist primär städtebaulich motiviert. Mit der Zulassung eines beschränkten Anteils an Wohnen wird die Attraktivität für eine Entwicklung des Gebiets in den nächsten Jahren signifikant erhöht, wobei der Fokus nach wie vor auf der Schaffung von Raum für neue Arbeitsstätten liegen soll. Die Zulassung von untergeordnetem Wohnen bietet auch eine Chance zur Ermöglichung von immer mehr nicht klar abzugrenzenden Wohnformen. Atelierwohnen, temporäres/saisonales Wohnen oder Studentenwohnen sind beispielsweise in klassischen Wohnzonen oft nicht möglich. Die Reduktion der Kapazität für Arbeiten durch die Umzonung von rund 4 ha von der Arbeitszone 2 in die Spezialzone wird grösstenteils mit der Umzonung von rund 1.5 ha von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Spezialzone aufgefangen. Mit der Spezialzone Aabach Nord werden die planerischen Leitplanken für diese Entwicklung gesetzt, sowie die groben Ziele für den Entwicklungsrichtplan und den nachfolgenden Gestaltungsplan festgelegt. Inhaltlich muss zwischen den beiden Teilgebieten a) westlich des Aabachs (Wisa-Gloria) und b) östlich des Aabachs (Werkhof) unterschieden werden.



Abbildung 15 Gesamte Spezialzone Aabach Nord (Quelle: PLANAR 2019)

Massnahmen Spezialzone Aabach Nord allgemein

- Grundzonierung:
 - Festlegung der Spezialzone Aabach Nord
 - Gesamthöhe von 20 m (rechtskräftige Nutzungsplanung: Arbeitszone mit 20 m)
 - zwei zusätzliche Vollgeschosse (+6.0 m) mit Gestaltungsplan möglich
 - keine AZ - die mögliche Dichte wird im GP festgelegt werden
 - keine Grenz- und Gebäudeabstände, diese werden im GP festgelegt
 - Mischnutzung (Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Kultur, Dienstleistung)
 - Keine verkehrsintensiven Nutzungen (< 200 Lkw Fahrten/Tag; < 1'500 Fahrten/Tag; < 300 PP)
- GP-Pflicht:
 - Entwicklungsrichtplan mit Gesamtbetrachtung als Grundlagen
 - Varianzverfahren
 - GP-Pflicht, Teil-GP möglich

Mit der überlagerten Gewässerraumzone entlang des Aabachs wird der Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung Folge geleistet. Im Rahmen der nachgelagerten Sondernutzungsplanung ist der Gewässerraum in Abstimmung auf die detaillierten teilörtlichen Festlegungen erneut zu prüfen und festzulegen. Ziel ist es, die industrielle, gewerbliche Vergangenheit ablesbar zu belassen. Im südlichen Bereich der Spezialzone Aabach Nord besteht darüber hinaus das Potenzial, mittel- bis langfristig den Aabach inklusive seiner Uferbereiche aufzuwerten und als Grünverbindung zu stärken.



Abbildung 16 Areal Wisa-Gloria und Umgebung (Quelle: PLANAR 2017)

a) Massnahmen Gebiet Wisa-Gloria

- Entwicklungsrichtplan:
 - Gebiet westlich vom Aabach (Wisa-Gloria)
 - Betrachtungsperimeter muss weiter gefasst werden
 - Umgang mit historischer Bausubstanz
 - Gebäudekanten am Aabach erhalten
 - Gebäude und Hauptzugänge in Bezug zum öffentlichen Raum setzen
 - Hohe Durchlässigkeit für Langsamverkehr sicherstellen
 - Hauptzufahrten soweit möglich über Ringtrasse Nord
 - Attraktive, zusammenhängende und klar definierte Aussenräume



Abbildung 17 Gebiet Werkhof (Quelle: PLANAR 2017)

b) Massnahmen Gebiet Werkhof

- Entwicklungsrichtplan:
 - Gebiet östlich vom Aabach (Werkhof)
 - Betrachtungsperimeter muss weiter gefasst werden
 - Achse Aabach mit Gewässerraum als Grünverbindung stärken
 - Langsamverkehrsverbindung entlang Aabach ausbauen
 - Strassenachsen aufwerten (Anbindung Altstadt)
 - Gebäude und Hauptzugänge in Bezug zum öffentlichen Raum setzen
 - Hauptzugänge generell in Bezug zum öffentlichen Raum setzen
 - Hohe Durchlässigkeit für Langsamverkehr sicherstellen
 - Attraktive, zusammenhängende und klar definierte Aussenräume

- Spezielles:
 - Höhere Bauten zulassen (vgl. Studie Höhere Bauten)

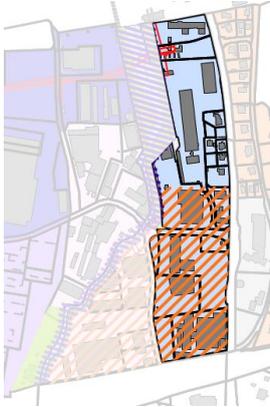


Abbildung 18 Arbeitszone entlang Niederlenzerstrasse
(Quelle: PLANAR 2017)

2) Arbeitszone westlich der Niederlenzerstrasse AR1 & AR2

Mit der Arbeitszone entlang der Niederlenzerstrasse wird das Band von Industrie- und Gewerbezone zwischen den Zentren von Lenzburg und Niederlenz fortgeführt. Dieses Gebiet soll auch zukünftig der Ansiedlung von Arbeitsplätzen vorbehalten sein, entsprechend wird auf eine Umzonung verzichtet.

3) Arbeitszone nördlich der Ringstrasse Nord

Durch die Ringstrasse Nord wird ein Teil des Gebietes zukünftig vom südlichen Gebiet (Wisa-Gloria Areal) abgetrennt. Im südlich an die Ringstrasse angrenzenden Bereich brannten 2016 die für das Gebiet charakteristischen Lagerhallen nieder. Aufgrund dessen verbleibt der Bereich in der Arbeitszone AR2 ES IV (20 m Gesamthöhe).

4.2.2 Entwicklung Areal Erlengt

Im Gebiet Erlengt ist die Baulücke am Gertrud Villiger-Platz zu schliessen. Die Entwicklung betreffend den öffentlichen Aussenraum ist mit Fokus auf den Gertrud Villiger-Platz zu lenken. Hierzu wird über dem Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei der Erarbeitung des Richtprojekts ist der Betrachtungsperimeter über den gesamten Vorstadtbereich Erlengt – Sandweg – Poststrasse anzuwenden. Insbesondere ist dem Ortsbildschutz (Nähe zu Altstadt, ISOS) hinreichend Beachtung zu schenken. Zur Deckung des Parkplatzbedarfs hinsichtlich der Nähe zur mehrheitlich autofreien Altstadt ist die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkieranlage zu prüfen. Die Grundzonierung als Ringzone R4 im nördlichen Bereich und R4- in der ersten Bautiefe gegenüber der Altstadt berücksichtigt die ortsbau-lich wichtige Stadtkirche als kantonales Denkmalschutzobjekt. Der 2016/17 mit der Testplanung angestossene Planungsprozess ist kontinuierlich voranzutreiben.

4.2.3 Entwicklung Areal Seifi

Die bauliche Entwicklung soll unter Einbezug des gesamten Perimeters der Seifi gelenkt werden. Die historischen Konturen der Altstadt sollen im Kontrast zur Ringzone weiter verdeutlicht und bauliche Ergänzungen sorgfältig geplant werden. Dazu wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, deren Zielvorgaben die Berücksichtigung der bestehenden historischen Strukturen (ISOS, Altstadt, Schloss) auf dem Areal und in der Umgebung vorschreiben. Zur Deckung des Parkplatzbedarfs hinsichtlich der Nähe zur mehrheitlich autofreien Altstadt ist die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkieranlage zu prüfen. Die Grundzonierung als drei- bzw. viergeschossige Ringzone bietet hinsichtlich einer Entwicklung ausreichende Flexibilität und wird beibehalten.

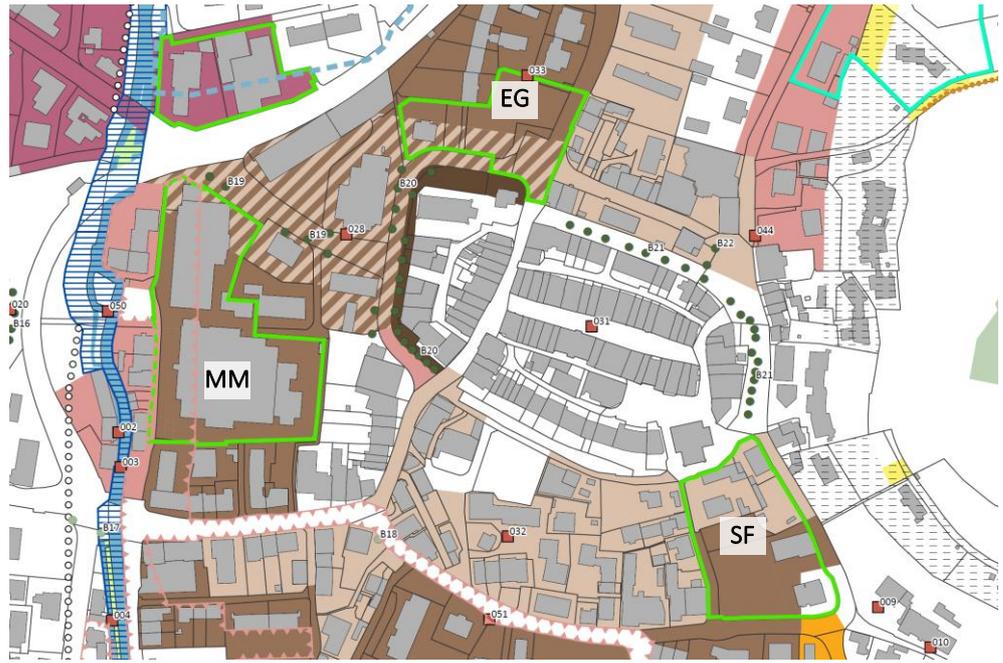


Abbildung 19 Ausschnitt Änderungsplan, EG: GP Pflicht Erlengut, SF: GP-Pflicht Seifi, MM: GP-Pflicht Müli-Märt (Quelle: PLANAR 2022⁹)

4.2.4 Zelgli und Fünf-Linden-Quartier

Das Gebiet ist durch zwei Gestaltungspläne geprägt (Teilüberbauungsplan bei den Fünf-Linden von 1959 und Teilüberbauungsplan Lenzhardfeld von 1968). Beide Überbauungen haben eine bereits hohe Einwohnerdichte von ca. 140 E/ha zur Folge. In beiden GPs ist eine Ausnutzungsziffer von 0.75 festgesetzt.



Abbildung 20 Überbauungen Lenzhardfeld und Fünf Linden; K: Standort Kindergarten (Quelle: Bing 2017)

Mit der Vergrößerung des baulichen Spielraums (Anreiz, Höhe/Dichte) wird eine Erneuerung des Gebiets angestrebt. Mit der auf den Zweck der Erneuerung abgestimmten Gestaltungsplanpflicht sollen die Einschränkungen, welche sich aus den bestehenden Überbauungsplänen ergeben, gelockert werden. Damit werden entsprechende Anforderungen gezielt definiert und insbesondere Wert auf ein Gesamtkonzept, gut gestaltete Aussenräume,

eine wirksame Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie die architektonische Einordnung gelegt. Die Beurteilung der Qualitäten von Bauten, Anlagen und Freiräumen richtet sich nach den Anforderungen der Arealüberbauung (§ 39 BauV). Um für die Neuanlage im Rahmen eines Gesamtkonzeptes einen möglichst grossen Anordnungsspielraum zu gewährleisten, wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen des Kindergartens Fünf-Linden in eine Wohnzone W4 überführt. Die öffentliche Nutzung des Grundstücks als Kindergarten wird aber vorerst beibehalten.

4.3 Altstadt, Schutzzonen und Ringzone

4.3.1 Altstadt

Die Altstadt von Lenzburg bildet das identitätsstiftende Kernstück im Stadtgefüge. Das architektonische und historische Stadtbild gilt es zu erhalten. Räumlich ändert sich das Gebiet der Altstadt nur marginal. Die bisherige Grünzone, welche die Altstadt im Westen umschliesst, wird neu der Altstadtzone zugewiesen, da diese nicht dem Charakter einer Grünzone entspricht. Weil in der Altstadtzone auch die Umgebung, Vorgärten und Vorplatzbereiche zu erhalten sind, ist dieser Freiraum gesichert.



Abbildung 21 *links*: Aussenraum entlang der Poststrasse, *rechts*: Änderungsplan, gelb markiert die umgezogene Grünzone (Quelle: PLANAR 2022²⁹)

Die Bestimmungen zur Altstadtzone werden gegenüber der bisherigen Bauordnung neu gegliedert und die Details zum Vollzug bzw. die detaillierte Auslegung der Vorschriften in eine separate Altstadtverordnung verlagert (vgl. Kap. 7.3.1). In der Bau- und Nutzungsordnung werden die relevanten Eckwerte, welche einen Eingriff in das Grundeigentum haben, festgelegt. Dadurch wird die Bau- und Nutzungsordnung auf die relevanten Bestimmungen reduziert und entschlackt. Die detaillierte Auslegung kann in der Altstadtverordnung ausführlich behandelt werden. Da diese durch die Exekutive (Stadtrat) beschlossen wird, kann sie zeitnah ergänzt und den Erfahrungen, der Praxis und der Entwicklung angepasst werden (vgl. auch Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017). Weitere Ergänzungen zu den Vorschriften hinsichtlich der Erhaltung innerer Strukturen und Substanz sowie der Verfahrensschritte bei Baugesuchen in der Altstadt können erfolgen.

4.3.2 Ringzone

Die Bestimmungen zu baulichen Eingriffen im Vorstadtgebiet bzw. der Ringzone waren in der bisherigen Bauordnung relativ offen formuliert und orientierten sich somit am jeweiligen Einzelfall. Daher konnten Bauten realisiert werden, welche der Nähe zum historischen Stadtkern Rechnung tragen, ohne dass sie einen historischen Stil imitieren.

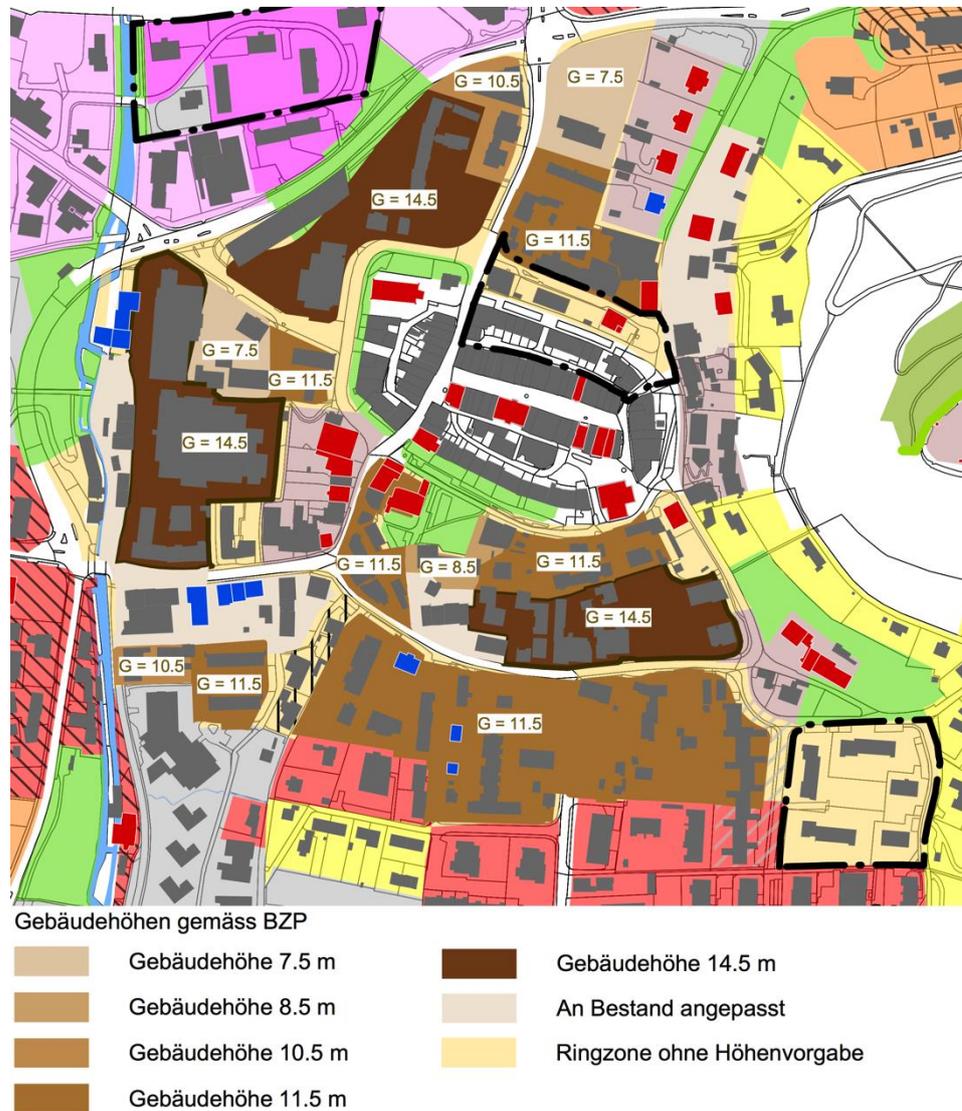


Abbildung 22 Festgesetzte Gebäudehöhen in der Ringzone (Quelle: Bauzonenplan 1997)

Die feingliedrige Höhenregelung in der bisherigen Ringzone hat sich nicht bewährt. Sie ist schlecht nachvollziehbar und wird neu durch die Festlegung der Anzahl Geschosse ersetzt. Hierzu wird definiert, in welchen Bereichen 3 oder 4 Vollgeschosse (ohne Attika) zulässig sind (vgl. Abb. 23). Bei besonders guter Einordnung ist ein Dach- bzw. Attikageschoss zulässig.

Räumlich erfährt die Ringzone eine Redimensionierung im westlichen Bereich, wo das Gebiet "Kleinvenedig / Mittlere Mühle" neu als Schutzzone festgelegt wird. Im Südosten wird das Gebiet des Viehmarkts und der Wohnüberbauung Burghalde der Wohnzone W3 zugewiesen, da die Überbauungen jeweils eine städtebauliche Einheit bilden und wenig mit dem Geiste der Ringzone zu tun haben. Südöstlich des Erlenguttunnels wird die Grünzone

zugunsten der Ringzone arrondiert, da die umgezonte Fläche nicht dem Charakter einer Grünzone entspricht (Parkhaus Seetalplatz). Die vorhandenen Freiraumstrukturen werden über die Zonenbestimmungen der Ringzone geschützt.



Abbildung 23 Ausschnitt Änderungsplan, hellbraun: dreigeschossig, dunkelbraun: viergeschossig, 1: neu Schutzzone I, 2: neu Ringzone R4, 3: neu Wohnzone W3 (Quelle: PLANAR 2022⁹)

4.3.3 Schutzzonen

Aufbauend auf der Systematik der bisherigen Schutzzonen werden 5 weitere Schutzzonen mit historisch und architektonisch besonders wertvollen Strukturen (Bebauung und Aussenraum) bezeichnet. Die Schutzzonen ermöglichen den Erlass von Schutzziele und Vorschriften, welche auf die Eigenheiten der jeweiligen Ensembles, Gebäudegruppen oder Gesamtanlagen abgestimmt sind.



Abbildung 24 Neue Schutzzonen: links: Häusergruppe am Aabach (Klein-Venedig), rechts: Häusergruppe am Lindenplatz (Quelle: Planar 2017)

- Schutzzone I: Mittlere Mühle – Kleinvenedig
Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen der Mittleren Mühle und Bleiche (Kleinvenedig) sollen in ihrem Bestand mit den charakteristischen städtebaulichen

Elementen unter Wahrung des Gleichgewichts von historischer und neuer Bausubstanz erhalten bleiben. Der Bezug zum Aabach ist prägend und soll verbessert werden.

- Schutzzone J: Häusergruppe um den Lindenplatz mit den zugehörigen Gärten
Das Ensemble mit grosser städtebaulicher Qualität und Identitätscharakter soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Mit einer auf die Situation abgestimmten Schutzzone kann diesem Anliegen besser entsprochen werden als mit der bisherigen, überlagerten Ensembleschutzzone.
- Schutzzone K: Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse
Die vier Villen sollen in ihrer Substanz und mit den charakteristischen Freiräumen erhalten bleiben. Mit einer Schutzzone kann dem Erhaltungsziel besser entsprochen werden als mit dem bisherigen, überlagerten Ensembleschutz.

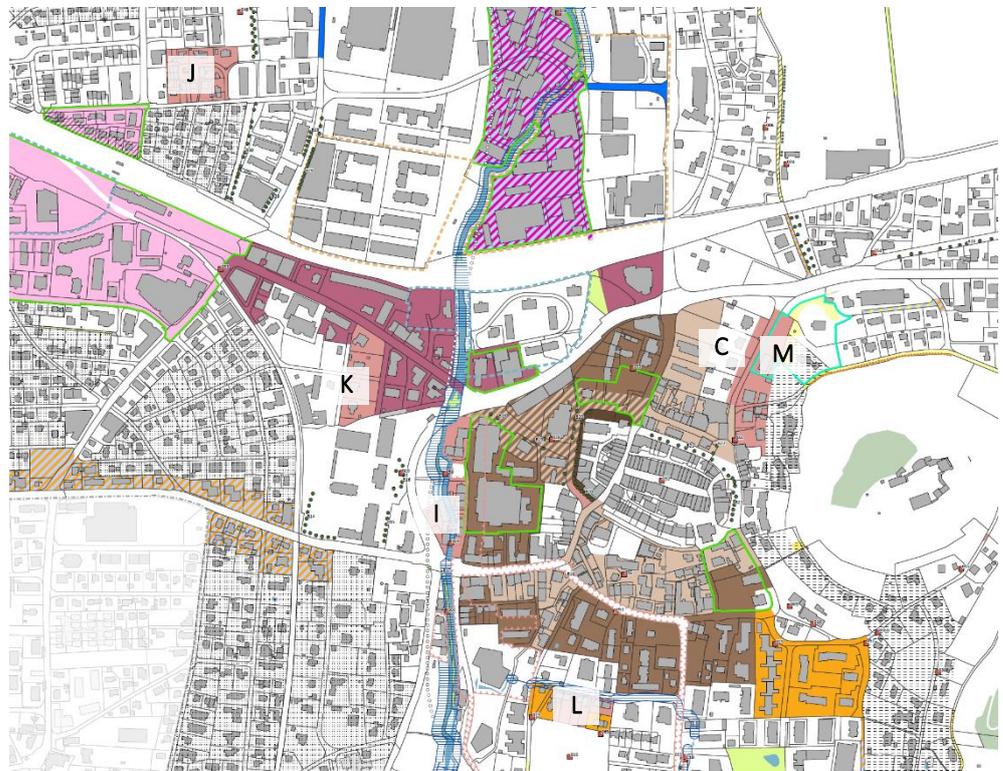


Abbildung 25 Ausschnitt Änderungsplan mit den neuen Schutzzonen: I: Mittlere Mühle, J: Lindenplatz, K: Angelrainstrasse, L: Friedweg, M: Schützenmattstr. Ost, C: bestehend Schützenmattstr. West (Quelle: PLANAR 2020²)

- Schutzzone L: Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit zugehörigen Gärten
Historisch interessant und gut erhalten sind insbesondere die drei in einheitlicher Art erbauten Wohnhäuser entlang des Friedwegs mit ihren intakten Gartenanlagen. Die städtebaulichen Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen sollen gesichert werden.
- Schutzzone M: Häusergruppe östlich der Schützenmattstrasse
Mit der Einführung einer Schutzzone kann der Charakter des Gebietes (vormals Ring- und Grünzone) inklusive der Bausubstanz und der Freiräume gesichert werden. Erweiterungen und Ersatzbauten sind möglich, wenn sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind und sich gut in die bestehende Ordnung einfügen.

- Schutzzone C: Lediglich eine kleine räumliche Anpassung erfährt die Schutzzone C. Der bisher als Grünzone bezeichnete Streifen entlang der Schützenmattstrasse (Gartenanlagen) wird neu der Schutzzone C zugewiesen. Damit kann dem Erhaltungsziel für die historischen Gärten besser entsprochen werden.

4.3.4 Abstimmung ISOS

Gemäss Kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2) ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen. Der ISOS-Eintrag für Lenzburg wurde Mitte der 1980er Jahre erfasst und 1988 im Rahmen des Kantonsinventars publiziert. Sich zwischenzeitlich ergebene Veränderungen infolge der Entwicklung sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Im ISOS ist Lenzburg als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Es bezeichnet für das Ortsbild von Lenzburg 15 Gebiete und Baugruppen mit den Erhaltungszielen A (Erhalten der Substanz), B (Erhalten der Struktur) und C (Erhalten des Charakters) sowie Umgebungszone, Umgebungsrichtungen und Einzelobjekte.

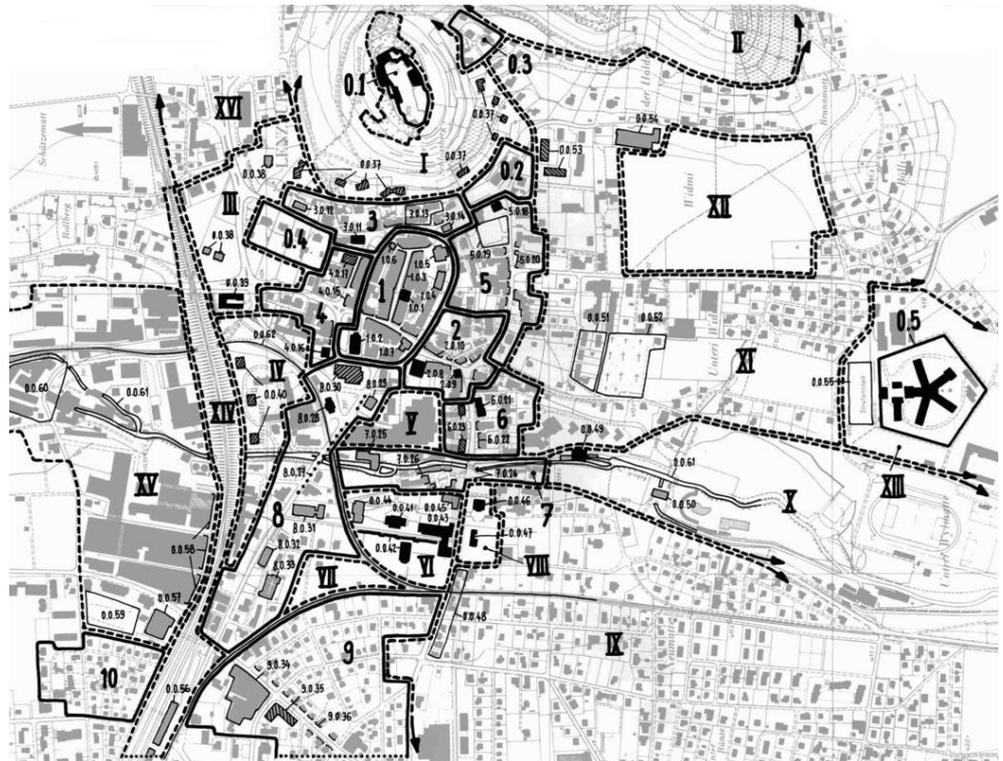


Abbildung 26 ISOS Karte mit den Gebieten und Baugruppen (Quelle: ISOS 1988)

Nachfolgend wird der Umgang mit den 15 im ISOS bezeichneten Gebieten und Baugruppen mit Erhaltungsziel A, B oder C sowie den 16 Umgebungszone und -richtungen erläutert. Für den Bereich zwischen dem Bahnhof und der Altstadt wurden im Rahmen des raumplanerischen Konzepts "Verbindung Altstadt – Bahnhof" diverse Abwägungen getätigt und singemäss in der Nutzungsplanung umgesetzt. Mit den Bauinventaren als Ergänzung zu den kantonalen Denkmalschutzobjekten wird den Einzelobjekten des ISOS mit Erhaltungszielen – bis auf eine Ausnahme und sofern noch vorhanden – Rechnung getragen. Die Ausnahme bildet das ISOS-Objekt Nr. 8.0.27, bei welchem es sich um eine Baumallee an der

Bahnhofstrasse handelt. Der Alleegedanke wird jedoch im BGK der Bahnhofstrasse wieder aufgenommen und berücksichtigt.

Gebiet Nr.	Erhalt. Ziel	Benennung	Behandlung
G 1	A	<i>Mittelalterliche Altstadt 17. und 18. Jh.</i>	Im gesamten Bereich Altstadt gelten die Zonenvorschriften der Altstadtzone A. Diese werden neu durch eine Altstadtverordnung ergänzt, in welcher die Details zur Auslegung der Altstadtvorschriften umschrieben sind. Zahlreiche Gebäude in der Altstadt stehen unter Denkmalschutz.
G 2	A	<i>Aavorstadt 18. Jh.</i>	Die geschlossene Gebäudereihe bis zum <u>ehemaligen</u> Hotel Lenzburg (<u>Gebäude Aavorstadt 26</u>) im westlichen Bereich ist mit der weiteren Schutzzone B umfassend geschützt. Der östliche Teil umfasst zwischenzeitlich erstellte Ersatzneubauten. Mit der Ringzone, in welcher erhöhte gestalterische Anforderungen an die Einpassung gelten, wird eine sorgfältige Entwicklung zugelassen.
G 3	A	<i>Stadterweiterung am Fusse des Schlossbergs 18./19. Jh.</i>	Praktisch der gesamte Bereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone D und M, welche die Substanz schützen. Eine Ausnahme bildet das Hotel Krone, dessen nördlicher Teil einem Ersatzneubau weichen musste und dessen südlicher Gebäudeteil unter Denkmalschutz steht.
G 4	B	<i>Nordseitige Stadterweiterung, Wohn- und Gewerbebauten 19. Jh.</i>	Der gesamte Bereich liegt in der Ringzone, in welcher erhöhte Anforderungen an die Einpassung gelten. Mit der Brachfläche Erlengut liegt ein für die Stadt wichtiges Entwicklungsgebiet in diesem Bereich. Dazu wird in der BNO eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben hinsichtlich der Einpassung und Rücksichtnahme bezüglich der Nähe zur Altstadt formuliert.
G 5	B	<i>Südseitige Stadterweiterung, bäuerliche Bebauung 19. Jh.</i>	Fast der gesamte Bereich liegt in der Ringzone, in welcher erhöhte Anforderungen an die Einpassung gelten. Vereinzelt Gebäude sind im Bauinventar bezeichnet. Zum Areal Seifi, wo ein Teil der weiteren Schutzzone E zugewiesen ist, wird in der BNO eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben hinsichtlich der bestehenden Strukturen, der Einpassung und Rücksichtnahme bezüglich der Nähe zur Altstadt formuliert. Zwischenzeitlich sind verschiedentlich Neubauten erstellt worden. Unter Wahrung der Strukturen und einer guten Einpassung sind weitere Entwicklungsschritte in diesem Gebiet denkbar.
G 6	B	<i>Erweiterung Aavorstadt mit klassizistischen Wohnbauten 19. Jh.</i>	Das Gebiet liegt grösstenteils in der Ringzone, in welcher erhöhte Anforderungen an die Einpassung gelten. Einige Bauten sind im Bauinventar bezeichnet. Mit den Bestimmungen zur Ringzone wird eine behutsame Entwicklung ermöglicht.
G 7	B	<i>Fabrik- und Gewerbebauten am Aabach 19. Jh.</i>	Dem Bereich zwischen Aavorstadt und der Bahnhofstrasse (Mittlere Mühle, Kleinvenedig) wird ein hoher Identitätsbeitrag zugeschrieben. Neu ist dieser Bereich über die weitere Schutzzone I umfassend geschützt. Zudem sind einige Gebäude im Bauinventar bezeichnet. Die südlich der Aavorstadt gelegene Häusergruppe wird nicht zusammen mit den historischen Baugruppen gelesen und verbleibt in der Wohn- und Gewerbezone.

Gebiet Nr.	Erhalt. Ziel	Benennung	Behandlung
G 8	C	<i>Bahnhofstrasse, unvollständige Bebauung 19. / 20. Jh.</i>	Die historisch bestimmenden Charaktermerkmale sind nicht eindeutig ablesbar. Zudem wurden zwischenzeitlich etliche Ersatzneubauten erstellt und mit dem Bau der Kerntangente hat das Gebiet eine erhebliche Veränderung erfahren. Das Gebiet südöstlich der Kerntangente verbleibt in der Ringzone, wo erhöhte Anforderungen an die Einpassung von Bauten gelten. Der Bereich nordwestlich der Kerntangente wird neu mehrheitlich der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga zugewiesen. Das Ensemble an der Angerainstrasse wird einer weiteren Schutzzone zugewiesen. Der Bereich Seetalplatz Nord wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, in welcher explizit als Zielvorgaben die Berücksichtigung der Anforderungen an das ISOS und Sichtachsen aufgeführt wird. Lenzburg ist sich der Wichtigkeit dieser zentralen Achse bewusst und strebt mit der neu geschaffenen Zonierung eine gelenkte und qualitätsvolle Entwicklung an.
G 9	B	<i>Planmässig angelegtes Wohnquartier 20 Jh.</i>	Insbesondere dem inneren Bereich des Gebiets Bleichematt werden eine einzigartige bauliche und freiräumliche Qualität und eine homogene Körnigkeit attestiert. Diese "Gartenstadt"-ähnlichen Gebiete werden neu der Quartiererhaltungszone zugeordnet, welche einen schonenden Umgang mit dem baulichen Erbe einfordert (Struktur und Freiraumqualitäten).
G 10	A	<i>Arbeiterquartier bei Konservenfabrik um 1900</i>	Den Schutzaspekten für die gesamte Häusergruppe rund um den Lindenhof wird neu mit der Weiteren Schutzzone J Rechnung getragen. Zudem sind dessen Gebäude im Bauinventar bezeichnet. Für den südlichen Teil des Gebiets wird analog der Bleichematt neu ebenfalls eine Quartiererhaltungszone festgelegt.
B 0.1	A	<i>Schloss Lenzburg</i>	Das Schloss Lenzburg wird über die Weitere Schutzzone H umfassend geschützt. Die gesamte Anlage steht unter kantonalem Denkmalschutz.
B 0.2	A	<i>Burghalde, spätgotischer Mauerbau und Bürgerhäuser 18. Jh.</i>	Die gesamte Baugruppe wird mit der Weiteren Schutzzone E in ihrer Struktur und Substanz geschützt. Darüber hinaus stehen beide Hauptgebäude (Burghaldenhaus und Museum) unter Denkmalschutz.
B 0.3	A	<i>Wohnhaus und bäuerlicher Altbau</i>	Die gesamte Baugruppe wird mit der Weiteren Schutzzone F in ihrer Struktur und Substanz geschützt. Darüber hinaus steht das Mieghaus (Haus Sonneberg) unter Denkmalschutz.
B 0.4	A	<i>Villen an der Schützenmattstrasse 19. Jh.</i>	Die gesamte Baugruppe (aufgereichte Einzelbauten) wird im städtebaulichen Grundmuster als zu erhalten bezeichnet. Darüber hinaus stehen drei Villen unter Denkmalschutz und die Villa an der Schützenmattstrasse 1 ist im Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung bezeichnet. Der gesamte Aussenraum wird bezüglich Schutzaspekten durch verschiedene Gärten im Garteninventar abgedeckt. Weiteren Schutz erfährt der Bereich über die weitere Schutzzone C, <u>welche auch den Schutz des dazugehörigen Umschwungs wie Vorplatzbereiche und Gärten umfasst.</u>

Gebiet Nr.	Erhalt. Ziel	Benennung	Behandlung
B 0.5	A	<i>Strafanstalt, sternförmiger Bau mit hoher Umfassungsmauer 19. Jh.</i>	Die gesamte Anlage liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und im Kompetenzbereich der zuständigen kantonalen Fachstellen.
U-Ri I	a	<i>Schlossberg, mehrheitlich unverbaut</i>	Der Schlossberg ist auch heute noch mehrheitlich unverbaut. Als neue Schutzmassnahme wird die Wohnzone W2b mit einer Strukturerhaltungszone für Hanglagen überlagert. Am Hangfuss wird eine massvolle Erweiterung der traditionellen Rebärten zugelassen.
U-Ri II	a	<i>Gofiberg, unverbauter Hügelzug mit Rebärten</i>	Der Gofi ist auch heute noch unverbaut und weist Rebärten auf. Mit der Schutzzone Schlossberg-Gofi soll dieser Zustand weiterhin gewährleistet werden.
U-Zo III	a	<i>Umgebung an der nördlichen Ortseinfahrt, partiell bebaut</i>	Seit der Aufnahme des ISOS sind diverse Neubauten entstanden. Die auf diesem Abschnitt dreispurig geführte Henschikerstrasse, die Kreuzung zur Niederlenzerstrasse sowie einzelne Zeitzeugen (Garten , und-Bauinventarobjekte) prägen den Bereich. Es werden vereinzelt Zonenarrondierungen vorgenommen, welche eine bessere Erschliessung des Baulandes bezwecken.
U-Zo IV	b	<i>Märtmatte, Wohn- und Gewerbebauten 19. und 20. Jh.</i>	Die grösste bauliche Veränderung seit dem ISOS hat das Gebiet durch den Bau der Kerntangente erfahren. Mit den drei bereits im ISOS vermerkten Marktmattehochhäuser und der seither fortgeschrittenen baulichen Entwicklungen sind die Charaktermerkmale nicht eindeutig ablesbar. Mit der überarbeiteten Zonierung wird die weitere bauliche Entwicklung vornehmlich entlang des Bahndammes erwartet.
U-Zo V	b	<i>Grosser Neubaukomplex der Migros</i>	Der Perimeter des Müli-Märts ist mit einer Gestaltungsplanungspflicht belegt, welche eine gut eingepasste, qualitätsvolle Zentrumsüberbauung bezweckt.
U-Zo VI	b	<i>Schulhausareal westseitig vom Aabach</i>	Der grösste Teil des Gebiets befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Vier der Bauten sind im Bauinventar aufgeführt.
U-Zo VII	a	<i>Freifläche zwischen Bahnlinien</i>	Die Freifläche existiert heute nicht mehr. Das Gebiet befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und wird für Schulen inkl. Sportanlagen genutzt.
U-Zo VIII	a	<i>Villenpark an der Ausfallstrasse</i>	Die Hauptbaute zur Seonerstrasse hin ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt und der Aussenbereich befindet sich im Garteninventar . Die zweite Hauptbaute befindet sich im Bauinventar und die Einfriedung zum Bleichenrain wird im Garteninventar aufgeführt .
U-Ri IX	b	<i>Kleinparzellierte Wohnüberbauungen 20. Jh., baulicher Zusammenschluss mit Stautfen</i>	Für den Grossteil des auf Lenzburger Stadtgebiet liegenden Teils der Umgebungsrichtung wurde als neue Schutzmassnahme eine überlagernde Quartiererhaltungszone eingeführt.
U-Ri X	a	<i>Flusslandschaft des Aabaches</i>	Die neu geschaffene Schutzzone Aabachraum strebt einen Erhalt des Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlicher Talraum sowie als naturnahes und extensiv genutztes Erholungsgebiet an.
U-Ri XI	b	<i>Neue Wohnüberbauung im Süden</i>	Seit der Erfassung des ISOS hat das Gebiet eine rege Bautätigkeit erlebt. Als neue Schutzmassnahmen wird für die

Gebiet Nr.	Erhalt. Ziel	Benennung	Behandlung
			Wohnzone W2b und die Bereiche der Wohnzone W2a, welche sich an erhöhter Hanglage befinden, eine überlagernde Strukturerehaltungszone ausgeschieden. Ferner wird für die Reihenhäuser entlang des Friedweges eine weitere Schutzzone zwecks Bewahrung der Einheit der Häuserzeile ausgeschieden.
U-Zo XII	a	Grosse unverbaute Wiesfläche	Die Widmi als grosse unverbaute Wiesfläche existiert nicht mehr. In Anlehnung an die ehemalige Freifläche wird eine sich vom Schlittelhang in die Ebene öffnende Grünzone ausgeschieden.
U-Ri XIII	b	Umgebung bei der Strafanstalt	Die Umgebung der Strafanstalt gehört dem Staat Aargau und obliegt somit in der Verantwortung des Kantons.
U-Zo XIV	b	Bahndamm und Bahnhofareal SBB	Der Bahndamm wird gesäumt von Trockenstandorten. Das Bahnhofareal ist Teil der Bahnhofzone und unterliegt somit einer Gestaltungsplanpflicht.
U-Zo XV	b	Grosse Industriezone nordsüdseitig des Bahndammes 19. / 20. Jh.	Im Rahmen der Realisierung der Sondernutzungsplanung Gleis Nord wurden erhaltenswerte Gebäudeteile definiert und die Dreiteilung der dominanten Hauptfront gegen den Bahndamm beibehalten. Die Schaffung der Spezialzone Aabach Nord soll der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Strukturen und Bausubstanz dienen.
U-Ri XVI	b	Neue Wohn- und Gewerbeüberbauung im Nordosten	Mit der gleichbleibenden Grundzonierung wird keine Strukturveränderung im Quartier beabsichtigt.

4.4 Ortsbild und Quartiererhalt

4.4.1 Quartiererhaltungszone

Erhalt Bau- und Freiraumstrukturen

In den in der RES als Quartiere mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen bzw. Elementen bezeichneten Gebieten sollen die strassenraumprägenden Merkmale wie Vorplatzsituationen, Vorgärten, Durchgrünung und Einfriedungen gesichert und erhalten werden. Damit sollen die atmosphärischen Qualitäten in diesen Gebieten bewahrt bleiben. Diese Gebiete liegen in den flachen Lagen mit lockeren Einfamilienhausstrukturen, welche in der Grundzonierung mit der zweigeschossigen Wohnzone W2a festgesetzt sind (Wolfsacker, Lenzhard, Bleichematt, Gärtnerweg und Neumatt).

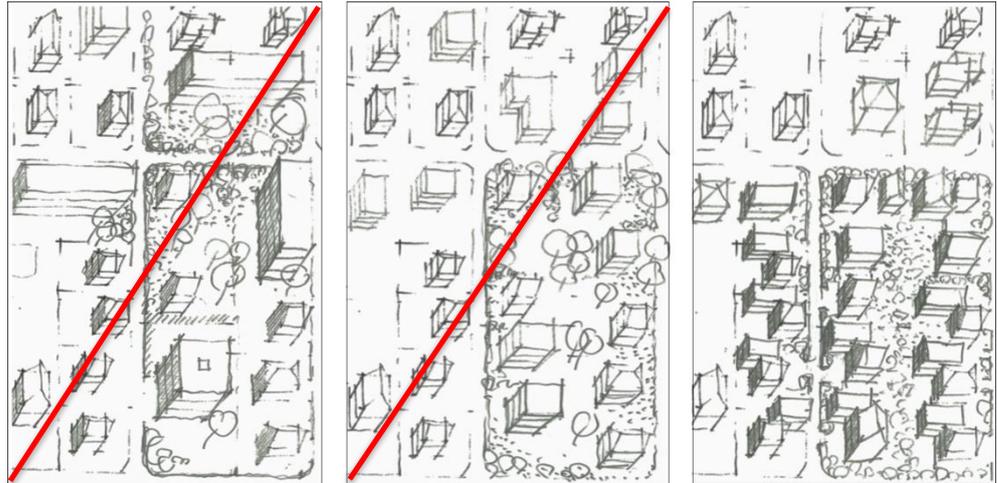


Abbildung 27 Skizzenhafte Herleitung der unerwünschten und erwünschten städtebaulichen Grundmuster (Quelle: Ammann Albers Stadtwerke GmbH 2016)

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass ~~der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und~~ eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird. Dazu haben sich die Volumen, die Gebäudelängen und die Höhenstaffelung von ~~Haupt- und Nebenbauten~~ Gebäuden und Kleinbauten an der bestehenden Quartierstruktur zu orientieren, ~~was die Beibehaltung der Körnung und Massstäblichkeit des Quartiers gewährleisten soll~~. Vorgartenbereiche sind als Grünräume zu erhalten. Zufahrten und versiegelte oder befestigte Flächen sind auf ein ortstypisches Mass zu beschränken. Einfriedungen sind in ortstypischer Weise auszuführen.

Mit der Möglichkeit der Begutachtung von Bauvorhaben in Quartiererhaltungszonen durch Fachleute (BNO § ~~81~~78), besteht ein Mechanismus, welcher dem Schutzgedanken umfänglich Rechnung trägt. Anstelle der Einführung einer erweiterten Bewilligungspflicht wird der frühzeitigen Beratung durch die Baubehörden (BNO § ~~82~~79) Vorrang gegeben. Ferner werden für das Ortsbild wichtige Bäume planrechtlich geschützt.

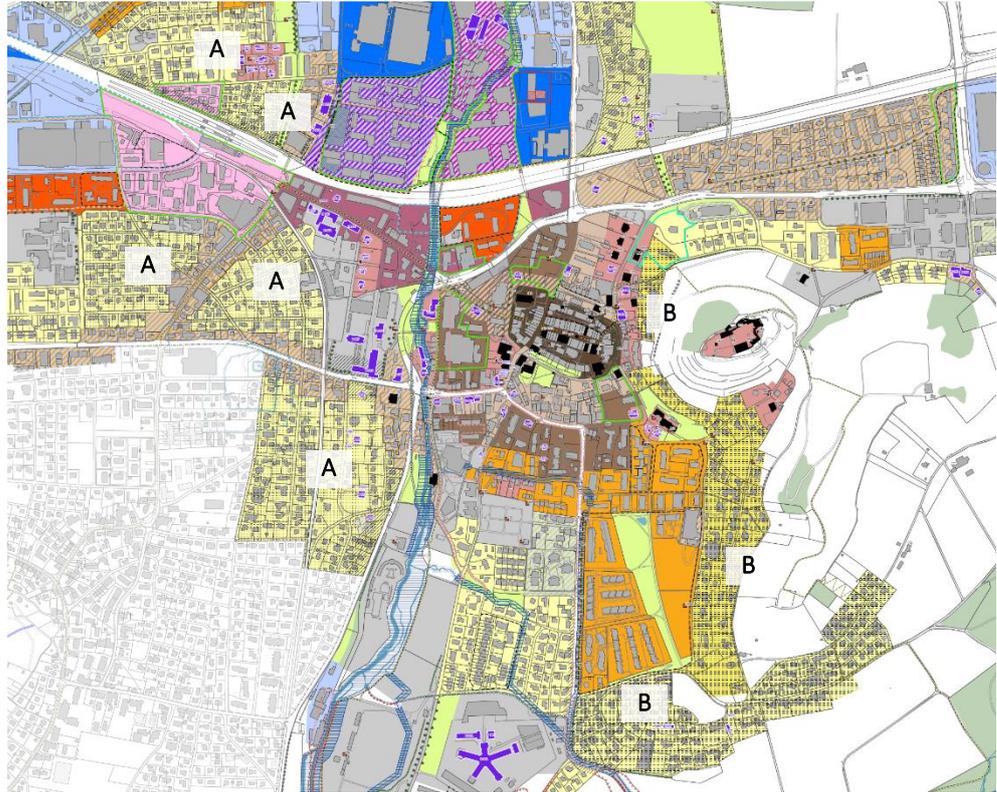


Abbildung 28 A) Quartiererhaltungszone B) Strukturerhaltungszone für empfindliche Hanglagen
(Quelle: PLANAR 2022²⁹)

Strukturen an empfindlichen
Hanglagen schonen

4.4.2 Überlagerte Strukturerhaltungszone Hanglage

Die lockere, feinkörnige und stark durchgrünte Siedlungsstruktur sorgt für einen harmonischen und sanften Übergang zu den strukturreichen Hanglagen am Schlossberg, Gofi und in der Bannhalde. Grossmassstäbliche, die bestehende Struktur störende Bauten oder dichte Bebauungen, sollen an den empfindlichen Hanglagen vermieden werden.

Mit der überlagerten Strukturerhaltungszone Hanglage wird eine gute Einordnung von Bauten bezweckt. Bauvorhaben haben sich nachweislich an der Körnigkeit und der Massstäblichkeit der bestehenden, lockeren Strukturen zu orientieren. Terrassenhäuser mit mehr als zwei Gebäudestufen stören das Ortsbild und sind nicht zulässig. Bauten und Anlagen sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung und die Topographie einzupassen. Terrainveränderungen sind aufs Nötigste zu beschränken (minimale Anpassungen) und in ortstypischer Weise auszuführen (Natursteinmauern, sorgfältig gestaltete Betonmauern usw.). Mit der Möglichkeit zur Einholung eines Fachgutachtens gemäss BNO § ~~81~~78 kann die erwünschte Qualität nachweislich eingefordert werden.

4.5 Weitere Umzonungen

Nebst den bereits genannten Umzonungen im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung und Entwicklungsgebieten wird mit der Revision der Nutzungsplanung durch Aufzoning in weiteren Gebieten eine langfristige Transformation angestrebt.

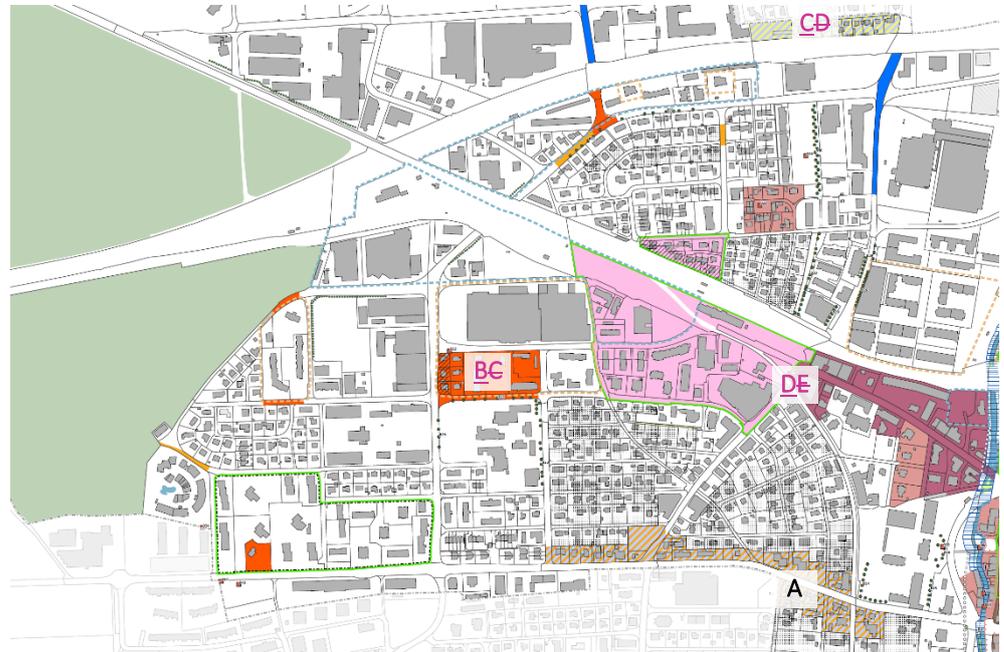


Abbildung 29 Ausschnitt Änderungsplan, weitere Umzonungen im Westen von Lenzburg: A) Aarauerstrasse, B) Dragonerstrasse, C) Zeughaus-/Murackerstrasse, CD) Grenzstrasse, DE) Turnerweg (Quelle: PLANAR 2022²⁹)

4.5.1 Achse Aarauerstrasse

Der Strassenraum dieser zentralen Achse zum Zentrum von Lenzburg tritt sehr heterogen in Erscheinung. Einseitig situierte Wohnsiedlungen mit geringer Dichte, welche sich durch Emissionsschutzmassnahmen vom Strassenraum abgrenzen, kontrastieren mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (publikumsorientiert), welche sich zum Strassenraum hin öffnen. Langfristig wird eine Harmonisierung und Abstimmung der Bebauung beidseitig der Aarauerstrasse (Lenzburg und Staufen) angestrebt. Als Reaktion auf die angrenzende Bebauung auf Staufener Gemeindegebiet und zwecks einer langfristig angestrebten Fassung dieser zentralen Strassenachse, wird eine Aufzoning in eine dreigeschossige Wohn- und Mischzone vorgenommen. Damit kann langfristig eine Harmonisierung im Erscheinungsbild dieser wichtigen Strassenachse herbeigeführt werden. Ausgenommen von der Aufzoning ist der Abschnitt Ringstrasse West – Hallwilerstrasse nordseits der Aarauerstrasse. Es handelt sich dabei um eine Gesamtüberbauung mit gemeinschaftlicher Tiefgarage und Zivilschutzräumen, welche von der Zelglistrasse erschlossen ist und ohne Lärmschutzwände an der Aarauerstrasse als Überbauung nicht mehr funktionieren würde. Für die Stärkung der Qualitäten des Strassenraumes wird am ehesten die Erarbeitung und Umsetzung eines BGK gesehen.



Abbildung 30 Unterschiedliche Zonierungen beidseits der Aarauerstrasse führen zu einem defizitären Strassenraum (Quelle: Google)

4.5.2 — Dragonerstrasse

~~Die Bebauung mit einer kleinteiligen Parzellierung (16 Grundstücke) liegt zwischen dem Entwicklungsgebiet Zeughaus und dem Teilüberbauungsplan bei den Fünf Linden. Veränderungen sind aufgrund der Kleinteiligkeit eher mittel- bis langfristig zu erwarten. Mit der Aufzonierung in die viergeschossige Wohnzone W4 kann langfristig eine städtebauliche Einheit mit den umliegenden Gebieten angestrebt werden. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstand gemäss § 68 BauG.~~

4.5.34.5.2 Zeughaus- / Murackerstrasse

Das Geviert wird durch eine heterogene Bebauung geprägt, welche bereits heute das zulässige Nutzungsmass bei weitem nicht erreicht. Trotz der bereits vorhandenen inneren Reserven mit der rechtskräftigen Zonierung (dreigeschossig) soll das Gebiet hinsichtlich der Bildung einer städtebaulichen Einheit entlang der Achse Zeughaus – Bahnhof den angrenzenden Zonen (viergeschossige Wohnzone W4) angepasst werden. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstand gemäss § 68 BauG.

4.5.44.5.3 Grenzstrasse

Das ca. 30 m breite Gebiet zwischen der Grenzstrasse und der Autobahn liegt im westlichen Bereich in der Arbeitszone und im östlichen Bereich in der Wohnzone W7.5a. Im Norden grenzt das Grundstück an das Gemeindegebiet von Niederlenz mit der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA. Mit der neuen Zonierung als Wohn- und Arbeitszone W2 wird eine auf die Umgebung abgestimmte Zonierung bezweckt.

4.5.54.5.4 Turnerweg

Der Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Turnerweg 5 wird der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga zugeordnet. Dass sich dort befindende Gebäude wird von der katholischen Kirchgemeinde nicht mehr zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt. Mit der Umzonung wird ein Anstoss zur Entwicklung des Strassenzuges gegeben.

4.5.64.5.5 **Friedweg (Wohnzone)**

Durch die Festlegung der Schutzzone Friedweg entstehen Kleinstbauzonen in der Wohnzone W2b. Kleinstbauzonen sind zu vermeiden. Entsprechend werden die beiden Flächen der angrenzenden Wohnzone W3 zugeordnet. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstand gemäss § 68 BauG.



Abbildung 31 Ausschnitt Änderungsplan, weitere Umzonungen im Süden von Lenzburg: A) Friedweg, B) Grünzone Widmi (Quelle: PLANAR 2022)

4.5.74.5.6 **Grünzone Widmi**

Mit dem Gestaltungsplan Widmi wurden im Gebiet öffentliche Freiraumflächen im Umfang von 1.6 ha festgesetzt. Diese werden neu der Grünzone zugewiesen und dadurch langfristig gesichert.

4.5.84.5.7 **Grünzone Malagarain**

Im Malagarain ist die Planung zur Erweiterung des Bezirksgerichtes im Gange. Die bisherige Zonierung (Spezialzone Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain) wird durch die Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga abgelöst. Zudem wird der östliche Bereich des Areals entlang dem bestehenden Fussweg neu der Grünzone zugewiesen. Damit wird die bestehende Grünverbindung auch bezüglich der Zonierung bis zum Bahndamm hingeführt.

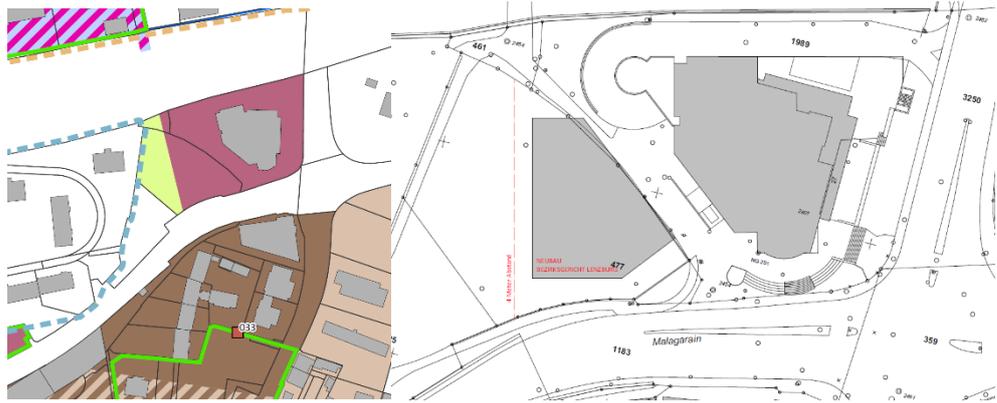


Abbildung 32 [links](#): Ausschnitt Änderungsplan, [rechts](#): Ausschnitt Bauvorhaben Malagarain, A) neue Grünzone, B) Zonengrenze gemäss Vorprojekt 2 (Quelle: PLANAR 2022⁹ Arge Herzog Architekten 2019)

4.6 Ein- und Auszonungen

4.6.1 Arrondieren Bauzonengrenze / Arealzufahrt

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan folgt die Bauzonengrenze (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) [am nördlichen Ende der Wilmatte](#) einem nicht mehr nachvollziehbaren Verlauf. Dies führt dazu, dass ein Teil der Zufahrt zum Grundstück (ehem. Altersheimprovisorium) ausserhalb der Bauzone verläuft. Mit einer Umlagerung bzw. Neuordnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Bereich kann die Zufahrt gänzlich der Bauzone zugewiesen werden, wobei ~~rund 263-254~~ m^2 ausgezont [und 32 \$m^2\$ eingezont](#) werden. Aufgrund der öffentlichen Nutzung (ÖB) wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Aufgrund der Funktion und Grösse der eingezonten Fläche wird auf Vorkehrungen zur Baupflicht verzichtet.

Auszonung (schwarz umrahmt): 254 m^2

Einzonung (rot umrahmt): 32 m^2



Abbildung 33 [links](#): Bauzonenplan^{bisher}, [rechts](#): Bauzonenplan^{neu} (Quelle: PLANAR 2019²)

Die 222 m^2 , welche mehr aus- als eingezont werden, dienen zur Teilkompensation der in der Spezialzone Oberrain (Kap. 4.6.2) eingezonten Fläche.

4.6.2 Spezialzone Oberrain

Rechtsgrundlage für heutige und zukünftige Nutzung

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone (Landwirtschaftszone 2) diene der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion (Geflügelfarm). Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Das Gebäude wird bereits heute durch die Betreiber der Biogas- und Kompostieranlage Oberrain genutzt. Zukünftig soll das bereits mit einer dreigeschossigen Baute überbaute Areal als Erweiterung und Ergänzung der Biogasanlage Oberrain genutzt werden können. Um den dazu notwendigen rechtmässigen Zustand herzustellen, müssen Anpassungen an Zonenbedarf und Zweck erfolgen. Um den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen gerecht zu werden, wird das Areal der Spezialzone Oberrain zugewiesen. Da das Gebiet bereits erschlossen und überbaut ist, werden keine Vorkehrungen zur Baupflicht getroffen.

Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig

Da es sich um eine Einzonung gemäss § 28a Abs. 1 BauG handelt, wird von den Grundeigentümern eine entsprechende Mehrwertabgabe erhoben (vgl. Kap. 8.1).

Auszonung (schwarz umrahmt): 5'421 m²

Einzonung (rot umrahmt): 5'642 m²

Mit der Auszonung der Grünfläche von 5'421 m² und dem Auszonungsüberschuss aus Ziff. 4.6.1 wird die Einzonung vollumfänglich kompensiert.

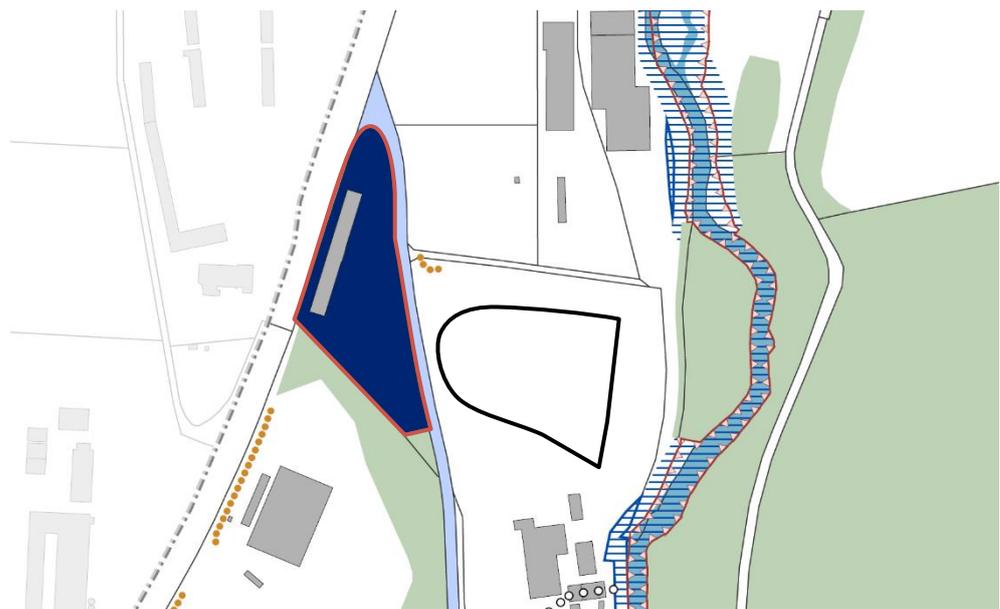


Abbildung 34 Ausschnitt Änderungsplan: Einzonung ehem. Landwirtschaftszone 2 zur Spezialzone Oberrain (Quelle: PLANAR 2020²)

4.6.3 Justizvollzugsanstalt

Reserven und Flexibilität für künftige Nutzung schaffen

Zur Optimierung des Gutshofbetriebes des Zentralgefängnisses sowie zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten sind Anpassungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig. Die Einzonungen umfassen die südwestliche Ecke der ÖB, mit welcher der Abstand zum vorhandenen Gebäude vergrössert werden kann, zwei Flächen in unmittelbarer Nähe zum Gutshof in der Landwirtschafts-Zoneninsel sowie für den Betrieb benötigte Bauten an der Wilstrasse.

Flächengleiche Kompensation

Kompensiert werden die eingezonten Flächen mit der Auszoning eines schmalen Streifens in der unteren Wylmatte sowie einer grösseren Fläche südlich des Zentralgefängnisses. Mit der zukünftigen Freihaltung dieser Gebiete kann die Grünraumvernetzung hin zum Aabach verbessert und gesichert werden (vgl. Ziele und Massnahmen FLEK).

Als öffentliche Nutzung nicht abgabepflichtig

Da es sich bei der Justizvollzugsanstalt um eine öffentliche Nutzung gemäss § 28a Abs. 4 lit b) BauG handelt, wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Ferner werden auch keine Vorgaben zur Baupflicht gemacht, da die eingezonten Gebiete entweder überbaut oder betriebsnotwendig (z.B. Abstände) sind.

Auszoning (schwarz umrahmt): 8'203 m² (A1-A3: 198 m² + 2'427 m² + 5'578 m²)

Einzoning (rot umrahmt): 8'203 m² (E1-E4: 2'876 m² + 1'554 m² + 1'910 m² + 1'863 m²)

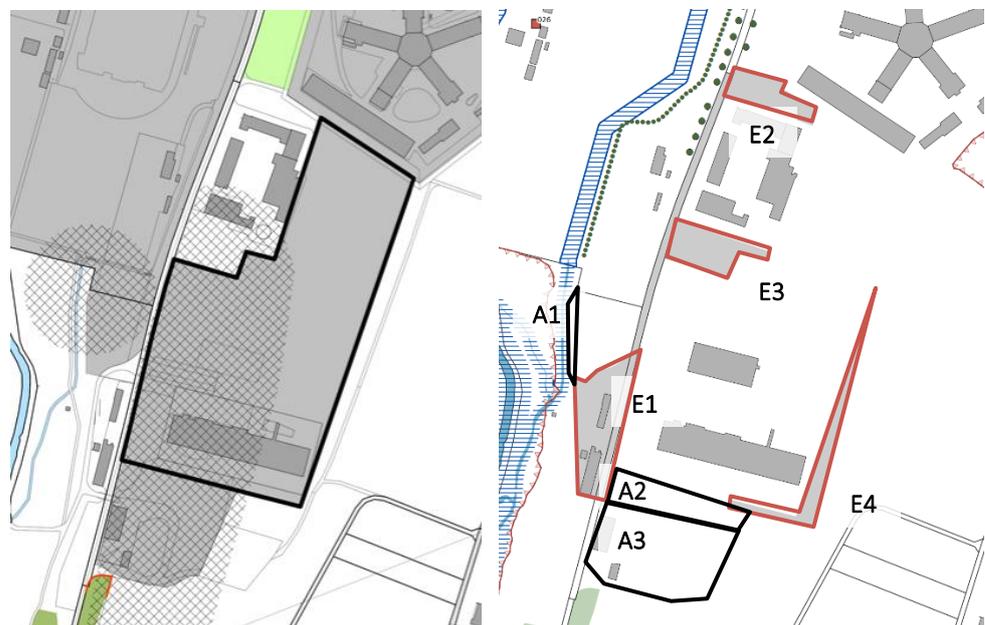


Abbildung 35 links: Ausschnitt Bauzonenplan^{bisher}, rechts: Ausschnitt Bauzonenplan^{neu} mit den geplanten Ein (E)- und Auszonungen (A) (Quelle: PLANAR 2019)

4.7 Baudenkmäler und Schutzobjekte

4.7.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Insgesamt 57 Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz und sind in Bauzonen- bzw. im Kulturlandplan orientierend bezeichnet und im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgelistet. Bauliche Veränderungen sind durch die kantonale Denkmalpflege zu bewilligen.

4.7.2 Bauten von kommunaler Bedeutung

Bei den Bauten von kommunaler Bedeutung drängen sich Ergänzungen in der Nutzungsplanung auf, da die Gemeinde der Pflicht zur Umsetzung gemäss § 40 BauG bzw. der §§ 24 und 25 Kulturgesetz nachzukommen hat. Demnach haben Gemeinden entsprechende Vorschriften für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen. Die kantonale Denkmalpflege erstellt als Grundlage das Bauinventar, in welchem authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und

architektonischem Wert bezeichnet sind. Mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung gilt es, das Inventar der Baudenkmäler mit adäquaten Schutzbestimmungen umzusetzen.

Die Stadt Lenzburg verzichtet auf eine planungsrechtliche Schutzbestimmung und erlässt im Rahmen der BNO das dafür nötige ausführende Recht zur Unterschutzstellung durch den Stadtrat (Inventarlösung). Der Stadtrat erhält durch den Einwohnerrat in der BNO die Kompetenz, gestützt auf die fachlich ausgewiesene Schutzabklärung – mittels Fachgutachten – über die Unterschutzstellung zu entscheiden oder von einer Unterschutzstellung abzusehen. Mit der getroffenen Lösung ~~w~~er~~d~~e~~n~~wu~~r~~d~~e~~da~~s~~ Inventare der Bauten ~~u~~n~~d~~Gä~~r~~ten von kommunaler Bedeutung nicht mehr planungsrechtlich festgesetzt, sondern ~~s~~i~~n~~dist lediglich als Orientierungsinhalt im Bauzonenplan und im Anhang der BNO aufgeführt. Der Inhalt ~~d~~e~~r~~des ~~Inventares ist somit nicht Bestandteil der Revision der Nutzungsplanung, sondern nur das in der BNO verankerte Verfahren für die Schutzabklärung im Einzelfall (vgl. Kap. 7.3.5).~~

4.7.3 Gärten von kommunaler Bedeutung

Das Inventar der Gärten von kommunaler Bedeutung wurde durch die Stadt Lenzburg im Oktober 2017 auf Basis des Inventars der Historischen Gärten und Anlagen (Aargauer Heimatschutz AHS und Aargauer Landschaftsarchitekten BSLA, 2014) aufgenommen und vom Stadtrat beschlossen. Darin enthalten sind 43 Gartenanlagen von kulturhistorischer Bedeutung oder mit hohem Situationswert. ~~A~~a~~n~~a~~l~~o~~g~~de~~r~~Bau~~t~~e~~n~~vonkommunalerBedeutungwurdekeinplanungsrechtlicherSchuttererlassen,sodernernemanderVerfahrenfureinealfälligeUnterschutzstellunginderBNOverankert(Inventarlösung,gemeinsameBestimmungmitBautenundBämen,vgl.Ziff.7.3.5).DerInventareistsomitnichtBestanderRevisionderNutzungsplanungundlediglichzurOrientieringimAnhangderBNOaufelistet.

Auf eine grundeigentümergebundene Festlegung des Garteninventars wird verzichtet. Das Garteninventar wird hingegen in der Aufzählung der weiteren Planungsinstrumente in § 14 BNO explizit aufgeführt. Somit ist es vom Stadtrat als behördenverbindliches Planungsinstrument bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen beizuziehen.

4.7.4 Kulturobjekte



Abbildung 36 Zahlreiche Brunnen, Wehranlagen und Gedenksteine zählen zu den Kulturobjekten von kommunaler Bedeutung (Quelle: Lenzburg 2017)

Durch die Stadt Lenzburg wurde per November 2017 das Inventar der Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Die darin enthaltenen Kleinobjekte sind von kulturhistorischer Bedeutung. Dazu zählen insbesondere zahlreiche Brunnen, Wehranlagen am Aabach, Grenz- und Gedenksteine, Teilstöcke und Brunnstuben. Die im Inventar enthaltenen Kulturobjekte mit Ausnahme jener, welche bereits unter kantonalem Denkmalschutz stehen, wurden planungsrechtlich festgesetzt (vgl. Anhang A BNO). Insgesamt sind in den Plänen und im Anhang A der BNO 61 Kulturobjekte bezeichnet.

4.7.5 Historische Verkehrswege

Ausgangslage

Historische Verkehrswege sind durch historische Dokumente oder durch ihr traditionelles Erscheinungsbild im Gelände belegbare Verbindungen früherer Epochen. Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter. Gemäss der Empfehlung "Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung" sind zumindest die Objekte von nationaler Bedeutung "mit viel Substanz" und "mit Substanz" wenigstens in den Nutzungsplänen und/oder in den relevanten Richtplänen darzustellen. Im Kanton Aargau findet die Umsetzung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung statt (Richtplan S 1.5 sowie § 25 Abs. 2 Kulturgesetz und § 23 der Verordnung zum Kulturgesetz).

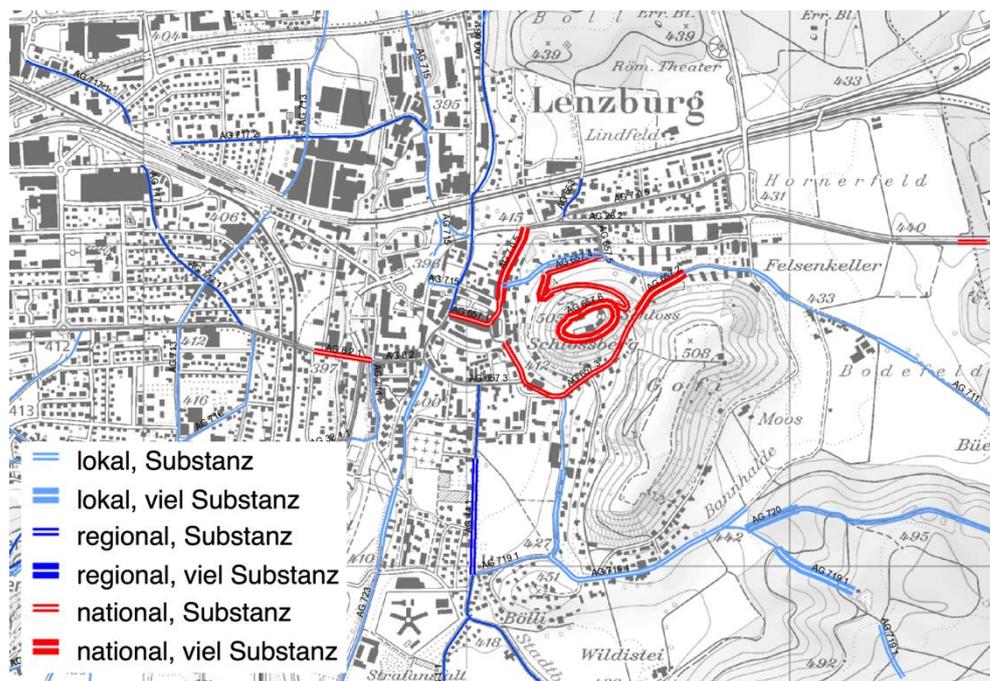


Abbildung 37 Ausschnitt aus dem Bundesinventar Historischer Verkehrswege (Quelle: admin.ch, 2015)

Massnahmen und Interessenabwägung

In Lenzburg sind mehrere Routen von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung mit zum Teil viel Substanz festgehalten. Die historischen Verläufe mit (viel) Substanz werden im Kulturlandplan bezeichnet und mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung gesichert (vgl. BNO_{neu} Kulturobjekte und historische Verkehrswege). Der vorgesehene Umgang mit den Schutzanliegen gemäss IVS darf gemäss Empfehlung des Bundes als zweckmässig beurteilt werden.

5 Kulturlandplan

5.1 Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftsgebiete inklusive der Fruchtfolgeflächen (Orientierungsinhalt) werden als Landwirtschaftszonen bezeichnet, soweit die Flächen nicht durch eine andere Grundnutzung belegt sind (z.B. Naturschutz-, Rebbaub- oder Weilerzone). Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht. Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten im Übrigen die Bestimmungen von Art. 16a und Art. 24 ff. RPG.

5.2 Rebbauzone

Erweiterung der bestehenden Flächen für Rebbaub

Gemäss kantonalem Rebkataster sind in Lenzburg 3 Gebiete für Rebbaub bezeichnet. Darunter fallen Teile der Parzellen Kat.-Nr.: 242 und 2372 am Schlossberg sowie Teile der Parzelle Kat.-Nr.: 1818 am Gofi.

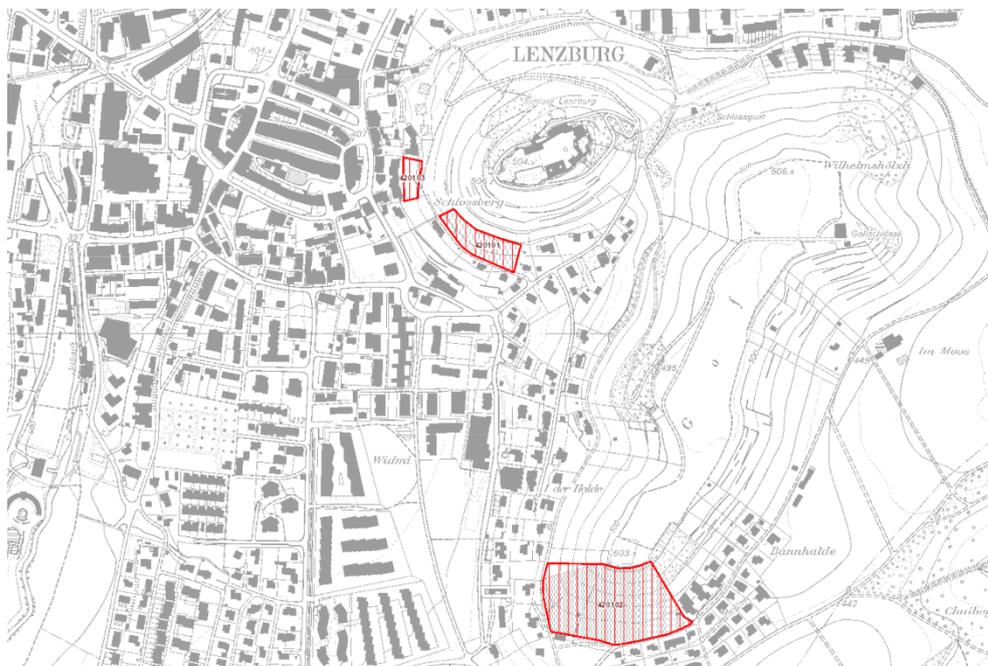


Abbildung 38 Ausschnitt aus dem Kantonalen Rebkataster (Quelle: AGIS 2019)

Historische Gegebenheiten sprechen für eine Erweiterung

Am Schlossberg ist eine Erweiterung der bestehenden Gebiete geplant. Das entsprechende Gesuch wurde beim Kanton eingereicht (Stand Oktober 2017). Da die geplante Anlage der rechtskräftigen Nutzungsplanung widerspricht, ist das Gesuch vorübergehend sistiert. Zudem sind noch verschiedene Auflagen bezüglich Terraingestaltung und Einpassung zu erfüllen.

In der Stellungnahme durch die kantonale Fachstellen (BVU, 15.09.2016) wird auf die historischen Gegebenheiten Bezug genommen. So habe der Anbau von Wein an den Hängen des Schlossbergs von Lenzburg eine lange Tradition. Auf Stichwerken und Zeichnungen des 17. und insbesondere des 18. Jahrhunderts ist deutlich ersichtlich, dass die gesamte Süd- und Westflanke des Schlossbergs zum Weinanbau genutzt wurde. Die geplante Erweiterung der Rebflächen ist folglich aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege im Grundsatz als

bewilligungsfähig einzustufen. Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Schlosshangs für die Wirkung der national bedeutenden Höhenanlage Lenzburg soll eine allfällige Erweiterung der Rebanlagen auf den historisch gewachsenen Bestand Bezug nehmen und sich möglichst selbstverständlich in das gewachsene Terrain einfügen.

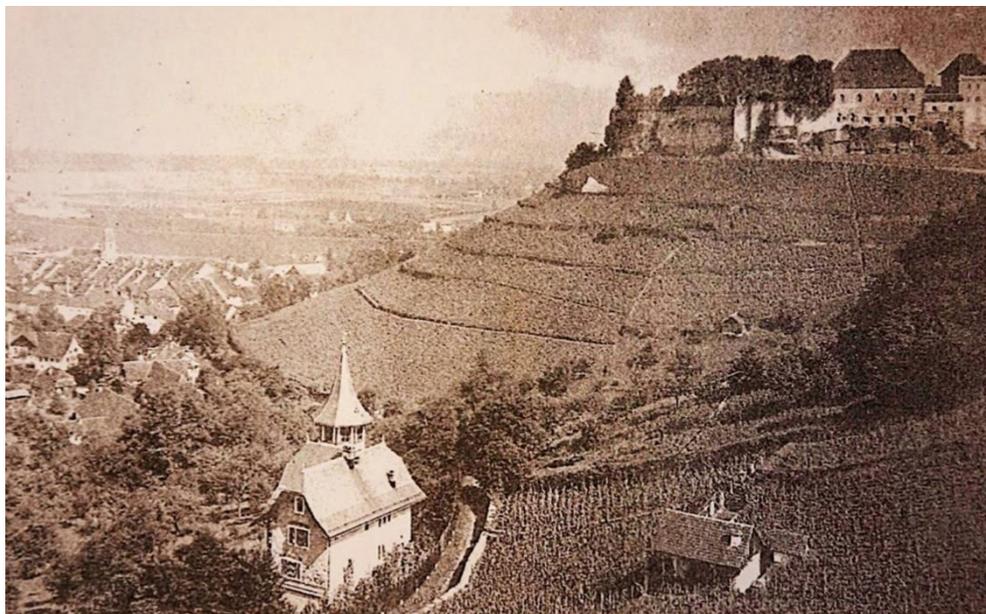


Abbildung 39 Schloss Lenzburg 1905 mit grossem Rebberg (Quelle: Urheber nicht bekannt)

Abwägung mit Naturschutz

Auf einem Teil der Flächen für die geplante Erweiterung befindet sich gemäss dem kommunalen Landschaftsinventar ein Trockenstandort (Magerwiese). Dieser Umstand kommt nicht von ungefähr, da Trockenstandorte oft beste Lagen für den Rebbau darstellen. Um auch die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen, soll die Ausdehnung des Trockenstandortes gegenüber jener im rechtskräftigen Kulturlandplan vergrössert werden. Er soll jedoch die Ausdehnung des geplanten Rebberges nicht tangieren.

Festsetzung einer Rebbauzone

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden in Abstimmung auf das Erweiterungsvorhaben entsprechende Rebbauzonen als Grundnutzung festgesetzt (vgl. Abbildung 40, bestehender und geplanter Rebberg, orange). Die Schutzzone Schlossberg-Gofi mit dem Charakter einer Naturschutzzone wird entsprechend reduziert bzw. in der Rebbauzone gelten die Bestimmungen der Schutzzone Schlossberg-Gofi für jene Flächen, welche nicht für den Rebbau genutzt werden.

Neuaufnahme in den Rebbaukataster

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2019 hat das landwirtschaftliche Zentrum (Bereich Weinbau) des Kantons Aargau bestätigt, dass ein Teilstück der Parzelle Kat.-Nr. 1834 in den Rebbaukataster aufgenommen wird.

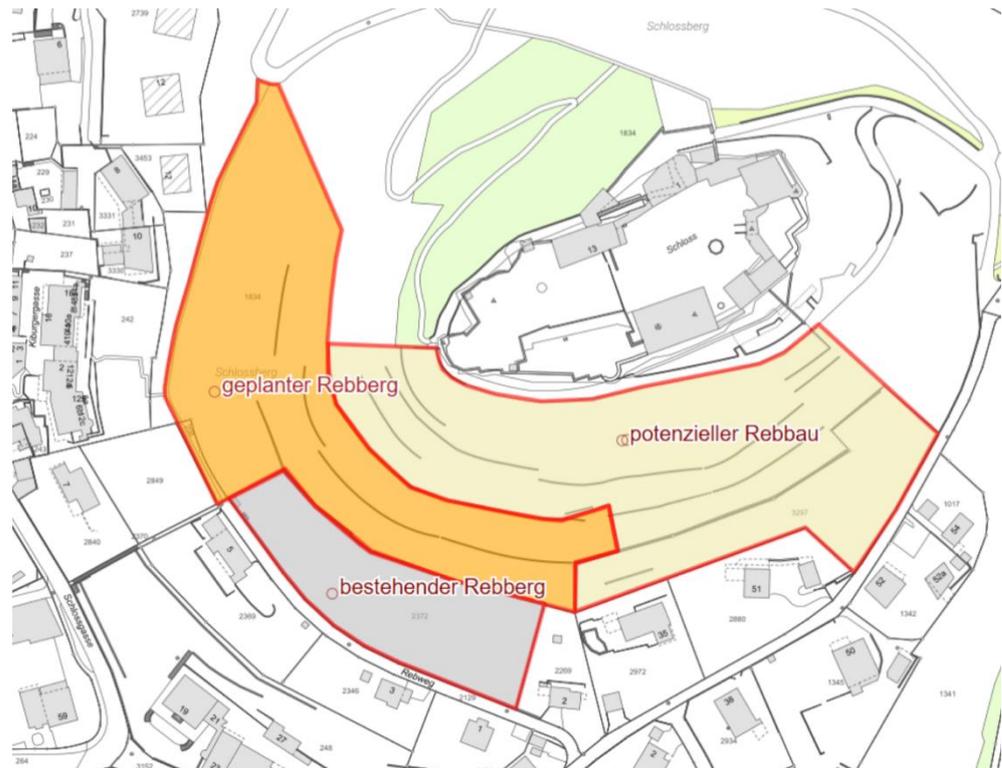


Abbildung 40 geplante Rebbauzone am Schlossberg (Quelle: SBA Lenzburg 2017)

5.3 Naturschutzzonen im Kulturland

Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung mit der Nutzungsplanung sicher. Solche sind auf dem Gebiet der Stadt Lenzburg keine vorhanden. Die Gemeinden können weitere Gebiete unter Schutz stellen. Im Inventar Natur und Landschaft von kommunaler Bedeutung der Stadt Lenzburg wurden entsprechende Gebiete bezeichnet und in die Nutzungsplanung übertragen. Spezialzonen mit Schutzcharakter gemäss dem bisherigen Kulturlandplan (KLP) werden neu als Naturschutzzonen im Kulturland bezeichnet. Die zugehörigen Bestimmungen werden unter Kap. 7.3.3 erläutert. Insgesamt werden 7 Gebiete als Naturschutzzonen im Kulturland festgesetzt:

Schutzzone Schlossberg-Gofi

Die Schutzzone Schlossberg-Gofi lehnt sich an die bisherige Spezialzone Schloss-Gofi an. Neben dem neu primär dem Naturschutz geltenden Zonenzweck werden weiterhin landschaftliche, kulturlandschaftliche und geomorphologische Schutzaspekte berücksichtigt. Mit einer überlagernden Festlegung auf dem Gofi-Plateau wird gewährleistet, dass traditionelle Festanlässe und Aktivitäten wie bis anhin stattfinden können. Eine Reduktion erfährt die Zone durch die neu festgesetzten Rebbauzonen (vgl. Ziff. 5.2) und die Erweiterung des Trockenstandortes am Schlosssüdhang. Ebenfalls nicht mehr enthalten sind die räumlich durch die Rebbauzone separierten Gebiete im Süden, welche neu der Landwirtschaftszone mit teilweiser Überlagerung der Landschaftsschutzzone zugeordnet sind (Familiengärten Bannhalde, Schlittelhang Bölli und Grünzone Brunnmatt).

Schutzzone Aabachraum

Die Schutzzone Aabachraum entspricht im Wesentlichen den bisherigen Spezialzonen Aabachraum (Teilzonen A und B). Sie bezweckt den umfassenden Erhalt der Natur-, Landschafts- und kulturhistorischen Werte im Aabachraum sowie deren Nutzung für die schonende Naherholung, welche für die Bevölkerung von Lenzburg sehr wichtig ist.

Trockenstandorte

Die Trockenstandorte werden als solche ebenfalls den Naturschutzzonen im Kulturland zugeordnet. Die Gebiete entlang des Bahndammes werden auf der Südseite situativ erweitert. Der Trockenstandort am südlichen Schlosshang erfährt eine Erweiterung als Ausgleich für die Erweiterung des Rebberges. Der Standort Bodefild – Sandrisi wird an das überarbeitete Landschaftsinventar angepasst, wodurch er eine leichte Erweiterung erfährt. Aufgrund der Einstufung im Landschaftsinventar als nicht schutzwürdig wird der Trockenstandort in der Bannhalde neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Begründet wird die Entlassung dadurch, dass es sich um ein Strassenbord mit geringem Aufwertungspotenzial handelt.

Feuchtgebiete

Es werden zwei Standorte im Landschaftsinventar flächig als strukturell vielfältige Standorte ausgeschieden. Der Bölli-Weiher wird vollumfänglich, beim Bergfeld die Flächen ausserhalb der Bauzone als Feuchtgebiet ausgeschieden (Gebiete innerhalb Bauzone über rechtskräftigen Gestaltungsplan gesichert).

5.4 Naturobjekte

Die Naturobjekte richten sich nach dem 2019 erfassten Landschaftsinventar der Stadt Lenzburg. Die darin bezeichneten Naturobjekte sind entweder über die Grundzonierung (Naturschutzzone) oder als Naturschutzobjekte wie folgt geschützt worden:

- 24 Hecken:
 - 22 werden ganz übernommen, 2 teilweise (potenzielle Beeinträchtigung Betrieb Strafanstalt durch Teile von H03 und H04).
- 20 Feuchtbiotope (gemäss Schutzempfehlung Landschaftsinventar)
- 8 weitere Objekte:
 - 1 Naturobjekt, 3 Erratiker, 2 Steinbrüche, 1 Sandgrube und 1 Kiesgrube (gemäss Schutzempfehlung Landschaftsinventar)
- 23 Einzelbäume, Baumpaare, Baumgruppe, Baum-Ensemble, Baumreihe, Allee (gemäss Schutzempfehlung Landschaftsinventar)
- 8 Waldränder (Abschnitte gemäss Naturinventar 2016)

Der Grossteil der Objekte befindet sich im Kulturlandplan. Innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzonenplan) sind besonders wertvolle Hecken und Einzelbäume, Alleen, usw. bezeichnet. Die Bestimmungen sind unter Kap. 7.3.5 erläutert.

5.5 Naturschutzzonen im Wald

Die ehemals als Waldstandorte bezeichneten Gebiete werden neu als Naturschutzzonen im Wald festgesetzt. Unter den Naturschutzzonen im Wald werden verschiedene Schutzbereiche zusammengefasst. Im Wesentlichen richten sich die Perimeter der Naturschutzzonen

im Wald nach den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald. Entsprechend wurden die Gebiete gemäss den kantonalen Grundlagen erweitert.

Das Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Lenzburg wurde mitberücksichtigt (Erweiterung der Gebiete Fünfweiher und Zweiweiher-Bachtale). Insgesamt festgesetzt werden:

- 4 Eichenwaldreservate
- 6 Naturwaldreservate

5.6 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone werden zur Umsetzung übergeordneter oder kommunaler Schutzinteressen festgesetzt, namentlich zur Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung und der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan (Kapitel L 2.3 und S 2.1). Gegenüber den bisherigen Einträgen im Kulturlandplan müssen die Landschaftsschutzzone in den Gebieten Bergfeld und Bodefild (Landschaften von kantonaler Bedeutung) und im Hornerfeld (Siedlungstrenngürtel) erweitert werden.

5.7 Wildtierkorridor

Die im Richtplan festgesetzten Wildtierkorridore sind der zentrale Bestandteil des gesamt-kantonalen Vernetzungssystems für Wildtiere; sie sollen langfristig die notwendigen Verbindungen zwischen den isolierten Kernlebensräumen garantieren. Der im Richtplan festgesetzte Wildtierkorridor im Gebiet Wylmatte – Seonerstrasse wird mit der entsprechenden Festlegung in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt.

5.8 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Der Ausscheidung von "Weiteren Zonen" gemäss Art. 18 RPG setzt das Bundesrecht enge Grenzen. Weitere Zonen sind keine Bauzonen. Sie dürfen nur ausgeschieden werden, wo dies das kantonale Recht vorsieht (Art. 18 Abs. 1 RPG; § 15 Abs. 2 BauG).

Folgende weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG sind in Lenzburg festgelegt und werden beibehalten:

Weilerzone Wildenstein

Die bestehende Weilerzone Wildenstein wird gemäss bisheriger Festlegung beibehalten. Sie dient der Erhaltung der traditionellen Kleinsiedlung Wildenstein.

Deponiezone

Die beiden bisherigen Deponiezone werden beibehalten. Es handelt sich bei der Deponiezone (K) südlich der Justizvollzugsanstalt um einen Kompostierplatz und im Oberrain um eine Materialdeponie (D). Die Deponiezone (K) wird aufgrund der flächigen Ausscheidung des Feuchtgebietes im nördlichen und der Erweiterung der Landwirtschaftszone im südlichen Bereich räumlich reduziert. Die Erweiterung der Landwirtschaftszone erfolgt entlang einer durch das Terrain und die Bestockung hervorgerufenen Zäsur, um südlich zum Wald eine geschlossene Landschaftskammer zu erhalten.

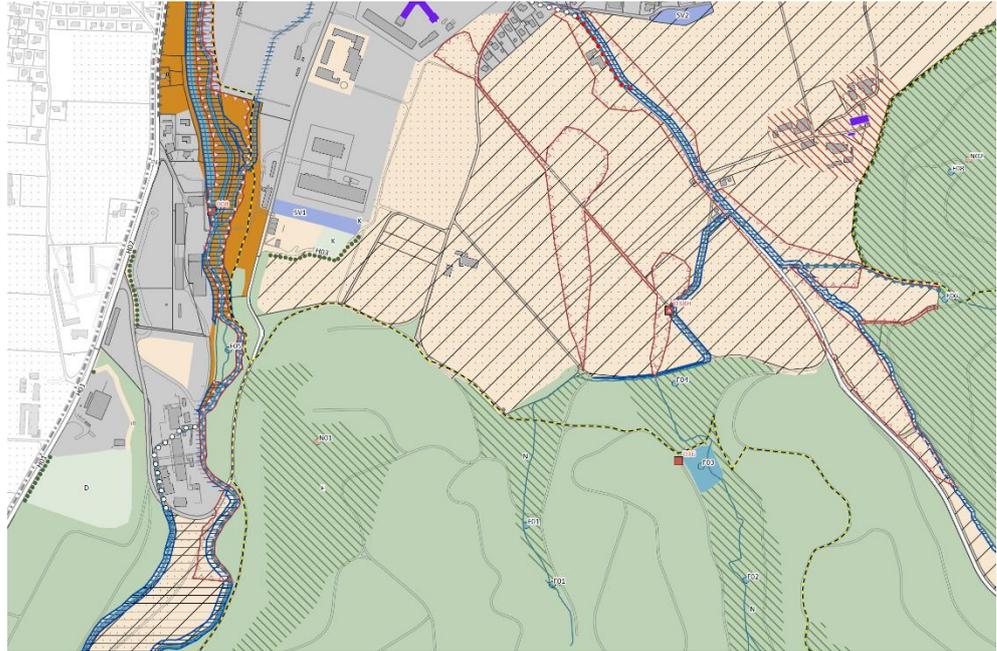


Abbildung 41 Ausschnitt revidierter Kulturlandplan: W: Weilerzone Wildenstein, K: Kompostierplatz, D: Materialdeponie (Quelle: PLANAR 2020²)

Spezialzone Lenzhard / Materialabbauzone

Die Spezialzone Lenzhard sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone Lenzhard und Spezialzone Lenzhard, welche parallel zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wird. Ein entsprechender Abgleich mit den zuständigen Planern findet statt. Allenfalls müssen der Kulturlandplan und die entsprechenden Vorschriften im Nachgang zur Gesamtrevision angepasst werden (vgl. Kap. 10.1).

6 Weitere Handlungsfelder

6.1 Gewässerraum

Neue übergeordnete gesetzliche Grundlage

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 01.01.2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 01.06.2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die revidierte kantonale Gesetzgebung bezüglich des Gewässerraumes (§ 127 BauG) ist am 1. Mai 2016 in Kraft getreten. Für die Gebiete ausserhalb der Bauzonen trat sie am 1. Januar 2017 in Kraft.

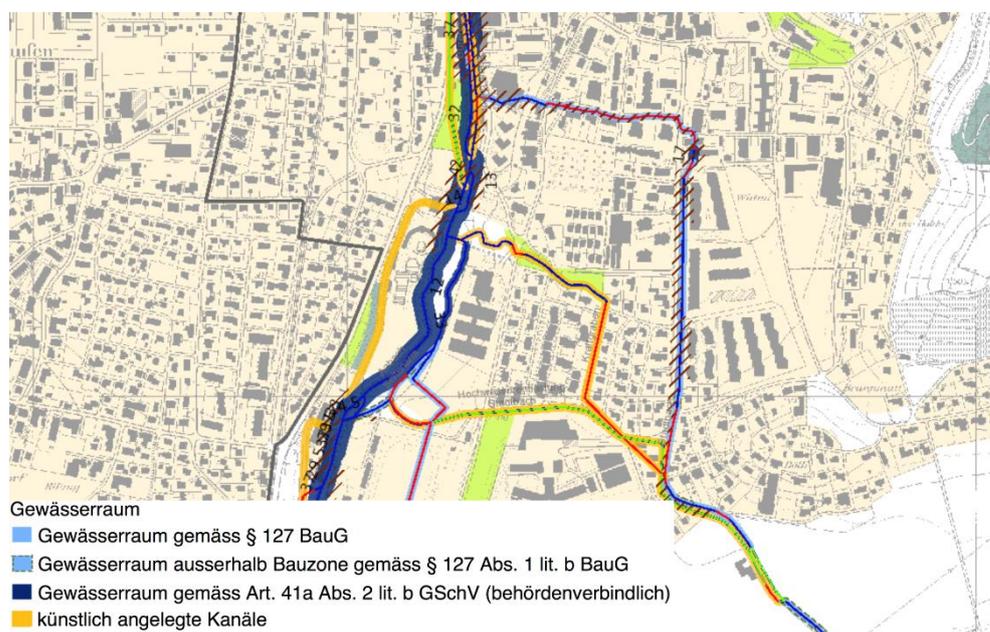


Abbildung 42 Ausschnitt aus der Fachkarte Gewässerraum (Quelle: BVU Kt. Aargau, AGIS 2017)

Die Umsetzung des Gewässerraums in Lenzburg erfolgt gemäss Vorgabe der kantonalen Fachstellen. Im Grundsatz kommt eine überlagerte Gewässerraumzone zur Anwendung. Damit bleiben innerhalb der Bauzone die Ausnutzungsmöglichkeiten erhalten (transferierbar). Bei der Bezeichnung des Gewässerraums können drei Arten unterschieden werden:

- Symbolhafte Bezeichnung (blau punktiert) bei der Übernahme der übergeordneten Gesetzgebung (§ 127 BauG) in die BNO bei Gewässern mit einer Sohlenbreite < 2.0 m sowie bei eingedolten Gewässern.
- Für Gewässer mit einer Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m wird der Gewässerraum gemäss der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV berechnet und flächig festgelegt. Dieses ist als Räumliche Festlegung der überlagerten Gewässerraumzone in im Bauzonen- und im Kulturlandplan, namentlich beim Aabach und bei Kanalabschnitten mit gewisser ökologischer Bedeutung dargestellt.
- Für Gewässer mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m muss zwischen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden werden: Innerhalb der Bauzone beträgt der Gewässerraum die Gerinnesohlenbreite, beziehungsweise das Kaliber der Bachleitung (bei eingedolten Gewässern), plus 2 x 6 m Uferstreifen (BNO § 38 Abs. 4). Ausserhalb der Bauzone beträgt der Gewässerraum bei offenen Gewässern 11 m

(sowie zusätzlich ein beidseitiger Bauabstand von 6 m), der in § 38 Abs. 5 BNO festgelegt ist. In den eingedolten Abschnitten errechnet sich der Gewässerraum aus dem Kaliber der Bachleitung plus 2 x 6 m Uferstreifen.

- Keine Festlegung eines Gewässerraumes bei unterirdischen Hochwasserentlastungsstollen und Kanalabschnitten mit untergeordneter ökologischer Bedeutung (symbolhafte Bezeichnung, rot-punktiert in Bauzonen- und Kulturlandplan).

Im Wald ist generell auf die Bezeichnung eines Gewässerraumes zu verzichten. Falls der Gewässerraum eines Gewässers, welches sich im Wald befindet, über den Waldrand hinaus reicht, ist eine symbolhafte Bezeichnung vorhanden.

Symbolhafte Bezeichnung

Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite wird § 127 Abs.1 lit b) BauG sinngemäss in die BNO übernommen. Innerhalb der Bauzone gilt ein beidseitiger Uferstreifen von 6. m. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m. Zu dieser Kategorie Fliessgewässer zählen der Stadtbach, der Zwei- und Fünfweiherbach, der Schützenmeisterweiherbach, das Schwöschterloch, der Büelhof sowie der Kraft- und der Selnaugraben.

Keine Gewässerraumzone bei unterirdischen Hochwasserentlastungsstollen

Bei unterirdisch verlaufenden Hochwasserentlastungsstollen und dem nördlichen, teilweise eingedolten Abschnitt des Sauerstoffkanals wird aufgrund der künstlichen Anlage und des untergeordneten ökologischen Wertes auf die Festlegung eines Gewässerraumes explizit verzichtet.

Räumliche Festlegung des Gewässerraumes entlang des Aabach

Aufgrund der Sohlenbreite und der räumlichen Gegebenheiten innerhalb des Siedlungsgebietes (dicht bebaut), ist der Gewässerraum entlang dem Aabach räumlich und grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung zu bezeichnen:

- Im Gebiet Wylmatte kommt im Grundsatz ein Gewässerraum von 24 m (Uferstreifen 12 m ab Gewässerachse) zur Anwendung. Ansonsten gilt im Grundsatz ein Gewässerraum von 34 m (Uferstreifen 17 m ab Gewässerachse). Davon wird infolge dichter Bebauung oder ökologisch und landschaftlich bedingter Voraussetzungen in folgenden Bereichen abgewichen:
 - Sauerstoffwerke Messer; asymmetrische Lage des Gewässerraums (1 m Abstand zum Gebäude Messer-Areal), grösserer ökologischer Nutzen für das Gewässer.
 - Hämmerli-Areal; asymmetrische Lage des Gewässerraums (2 m Uferstreifen entlang Hämmerli-Areal), grösserer ökologischer Nutzen für das Gewässer.
 - Nördlich Hämmerli-Areal, Badeanstalt; asymmetrische Lage, Ausdehnung auf gesamte Gewässerparzelle.
 - Innerhalb Bauzone, Zentrum Lenzburg; Beschränkung auf Gewässerparzelle infolge dichter Bebauung und stark verbauter Uferbereiche. Stellenweise Aufweitung auf 17 m ab Gewässerachse, sofern topografisch und ökologisch möglich.
 - Nördlich Bahndamm bis Sägestrasse; Abweichung infolge dichter Bebauung und stark verbauter Uferbereiche. Bereits Mitte des 19. Jh. wurde eine Mühle in der Nähe der Sägestrasse betrieben. Anfang des 20. Jh. entstanden Bauten für die Wisa-Gloria Spielzeugfabrik, welche heute teilweise im Bauinventar geführt werden. Entsprechend resultiert ein beidseitiger Uferstreifen von 6 m.

Räumliche Festlegung des Gewässerraumes für Kanäle

- Nördlich Sägestrasse; asymmetrische Lage infolge dichter Bebauung östlich (Wisa-Gloria Areal) sowie Anpassung an Grünzone bzw. Gewässerparzelle.

Aufgrund jüngster Verwaltungsgerichtsentscheide werden die Gewässerräume für Kanäle ebenfalls grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung ausgeschieden:

- Hetex-Kanal: gewisse ökologische Bedeutung, jedoch nicht solche, wo gestützt auf der Gerinnebreite der Gewässerraum festgelegt wird; durchgehender Gewässerraum östlich zum Aabach, mind. 3 m in westlicher Richtung.
- Hürdi-Kanal: verengter Gewässerraum aufgrund dichter Bebauung und stark verbauter Uferbereiche; Gewässerraum mit Aabach überlappend.
- Hämmerli-Kanal: gewisse ökologische Bedeutung, jedoch nicht solche, wo gestützt auf Gerinnebreite der Gewässerraum festgelegt wird; durchgehender Gewässerraum östlich zum Aabach, mind. 3 m in westlicher Richtung.
- Sauerstoff Kanal: gewisse ökologische Bedeutung südlich Sauerstoffwerke Messer, jedoch nicht solche, wo gestützt auf Gerinnebreite der Gewässerraum festgelegt wird; Gewässerraum mind. 3 m in westlicher Richtung; östliche Begrenzung durch Wald; explizit keine Gewässerraumfestlegung auf Areal der Sauerstoffwerke, da Eindolungen und reduzierter ökologischer Wert.

6.2 Hochwasserschutz

Grundeigentümergebunden
Umsetzung der Gefahrenkarte

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Gefahrensituation in Lenzburg mittelfristig (innert der nächsten 5 Jahre) stabil bleibt (geplante/bekannte bauliche Massnahmen), wird der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt (vgl. Empfehlung Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung 2010/2012).

Die Gefahrenkarte weist für Lenzburg Schutzdefizitflächen aus. Dabei handelt es sich vorwiegend um Überflutungsgebiete im Einzugsbereich des Stadtbaches. Allerdings dürfte die Hochwasserentlastung einen grossen Beitrag zur Entschärfung dieser Situation beitragen. Weitere Schutzdefizite treten entlang des Aabachs auf. Aufgrund dessen Hochwasserentlastung sowie der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sind die Schutzdefizite wenig problematisch.

Basierend auf den Gefahrenkarten werden im Spezialplan Hochwasserschutz eine Hochwassergefahrenzone HWZ 1 und eine HWZ 2 ausgeschieden sowie Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich dem Gefahrenpotenzial (vgl. Ziff. 7.3.7).

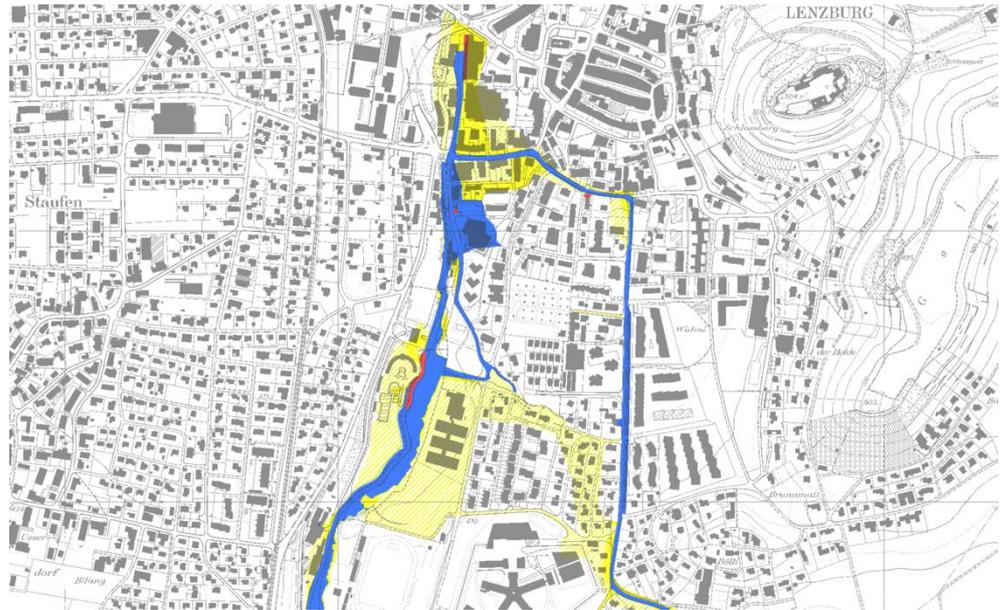


Abbildung 43 Auszug Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS 2017)

Festsetzung der Freihaltezone
Hochwasser im Kulturland

Ausserhalb der Bauzone werden gefährdete Gebiete in Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss Nr. 3) mit der Freihaltezone Hochwasser festgesetzt. Diese dient dazu, Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen sowie seltenen Hochwasserereignissen vor weiterer Bebauung freizuhalten. Zudem werden Bestimmungen für den Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen erlassen, um dem Hochwasserschutz gebührend Rechnung zu tragen.

6.3 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG ist für Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Davon macht die Stadt Lenzburg Gebrauch und erhöht den Abgabesatz entsprechend auf 30 %.

Auch zukünftig und gerade hinsichtlich der jüngsten Entwicklungen in der Raumplanung hin zur Innenentwicklung steht die Stadt Lenzburg vor vielfältigen Aufgaben im Gebiet der Raumplanung bzw. Siedlungsentwicklung. In der Praxis hat sich gezeigt, dass nebst der rein planerischen Umsetzungsebene (Planungsinstrumente) für die Verwirklichung der siedlungs- und landschaftsplanerischen Zielsetzungen seit jeher auch Massnahmen auf Projektebene ergriffen und umgesetzt werden müssen (essenzielle Ergänzung zum planerischen Teil, z.B. Gebietsentwicklungen, Gestaltungskonzepte, ökologisch motivierte Ausgleichsmassnahmen, Schutzabsichten usw.). Solche Projekte können zukünftig mit der zweckgebundenen Mehrwertabgabe mitfinanziert werden. Die Stadt Lenzburg erachtet es als richtig und wichtig, dass diejenigen, die durch Einzonungen einen erheblichen Mehrnutzen erfahren, indirekt einen Beitrag an die Gemeinkosten der Innenentwicklung leisten.

Einige Änderungen in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung führen bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kap. 8.1.2 und 8.1.4). Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das kantonale Steueramt zu schätzen. Es werden

Gesamteinnahmen in der Höhe von rund 3.~~83-89~~ Mio. CHF erwartet, wovon rund 2.~~55-59~~ Mio. CHF der Stadt (2/3) und 1.~~28-30~~ Mio. CHF dem Kanton (1/3) zustehen.

6.4 Abstimmung Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Gemeinsamer KGV mit Staufen und Niederlenz

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 54a BauG ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten wird der KGV zusammen mit den Nachbargemeinden Staufen und Niederlenz erarbeitet. Der KGV ist ein relativ neues Planungsinstrument des Kantons Aargau. Damit sollen ungewollte Folgen einer unkoordinierten Siedlungsentwicklung vermieden sowie Herausforderungen frühzeitig erkannt werden. Ziel ist, dass die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abgestimmt und die richtigen Schlussfolgerungen für die Bau- und Nutzungsordnung, die Verkehrsinfrastruktur, das Verkehrsangebot und zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens getroffen werden.

Ziele und konkrete Massnahmen

Im KGV werden verschiedene Ziele für die Handlungsfelder Ruhender Verkehr, Veloverkehr, Fussverkehr, Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, kombinierte Mobilität, Verkehrssicherheit und Mobilitätsmanagement formuliert. Daraus werden Massnahmen abgeleitet. Einige davon haben direkte Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsordnung, bzw. sind in dieser grundeigentümerverbindlich festzulegen. Entsprechend werden in der Nutzungsplanung folgende Massnahmen aus dem KGV in der BNO umgesetzt:

- Rechtliche Verankerung Parkleitsystem
- Rechtliche Verankerung der Parkplatzbewirtschaftung für öffentlich nutzbare Parkfelder
- ~~Grundlage für autoarmes Wohnen~~
- ~~Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten~~
- Erstellungspflicht für Veloabstellplätze

Die Instrumente KGV und Nutzungsplanung sind somit aufeinander abgestimmt.

~~Die Grundlage für autoarmes Wohnen und für die Einforderung von Mobilitätskonzepten wurde mit der Revision der BauV vom 1. November 2022 geschaffen, womit sich eine Regelung in der BNO erübrigt.~~

6.5 Abstimmung Energieplanung

Die Stadt Lenzburg hat im Jahr 2017 im Zuge der BNO-Revision eine Energieplanung erstellt. Neben dem Ziel, die Wärmeversorgung räumlich zu koordinieren, wurden auch konkrete Vorschläge energetischer Vorschriften für die BNO-Revision formuliert.

Energieplan Lenzburg 2017

Der Energieplan Lenzburg 2017 koordiniert die Wärmeversorgung des Siedlungsgebietes. Er beschreibt zehn Gebiete, die im Verbund mit Wärme und teilweise auch mit Kälte versorgt werden sollen. Fünf Wärmeverbunde sind bereits in Betrieb, fünf weitere sollen mittel- bis langfristig erstellt werden. Die empfohlenen Energieträger variieren von Abwärme über Grundwasser und Erdwärme bis Energieholz. Zudem wird in zwei Eignungsgebieten der prioritäre Energieträger für die individuelle Versorgung in Einzelanlagen oder Kleinverbunden empfohlen.

Ziele Wärmeversorgung

- der gesamte Wärmebedarf in Lenzburg soll von 2015 (175 GWh/a) bis 2030 um 17% (auf 146 GWh/a) gesenkt werden.

- der Anteil der erneuerbaren Energieträger und der Abwärmenutzung am Gesamtwärmeverbrauch (Komfort- und Prozesswärme) soll von heute 14 % bis 2030 auf 40 % gesteigert werden. Respektive der Anteil fossiler Energieträger soll von 86 % auf 60 % gesenkt werden.
- der Anteil Biogas am Gasverkauf soll bis 2030 auf 30 % gesteigert werden.
- der Treibhausgasausstoss für Wärmezwecke soll von heute 4.9 t/P bis 2030 auf 3.0 t/P gesenkt werden.

Gemäss EnergieG §14 Abs. 2 können die Gemeinden in Nutzungsplanungen strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen.

Präzisierung von EnerV §8:
Übernahme MuKE n 2014

Die ~~Formulierungen~~ Übernahme des Basismoduls der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n 2014) ~~werden voraussichtlich 2019/2020 im Rahmen der Revision im kantonalen Gesetz verankert~~ sollte in der Revision im kantonalen Energiegesetz verankert werden. Deshalb ~~kann wurde~~ auf eine Verschärfung der Vorschriften bezüglich der Energieeffizienz für Neubauten im Bereich Betrieb verzichtet ~~werden~~. Am 27. September 2020 wurde das revidierte Energiegesetz jedoch durch das Stimmvolk abgelehnt. Deshalb sind keine Effizienzvorschriften vorgesehen, welche über den aktuellen Stand des Energiegesetzes hinaus gehen. Hinsichtlich der Umsetzung in BNO wird davon ausgegangen, dass das Basismodul MuKE n 2014 durch das kantonale Recht übernommen wird. Diese nach Energieträger gewichteten Effizienzvorschriften entsprechen dem Stand der Technik bezüglich der Wärmedämmung (Bereich Betrieb).

Der Bereich Erstellung (graue Energie) wird in der kantonalen Gesetzgebung ~~jedoch~~ nicht betrachtet. Mit zunehmenden Effizienz-Fortschritten im Bereich Betrieb, gewinnen die Bereiche Erstellung und Mobilität (vgl. Ziff. 6.4) an Bedeutung.

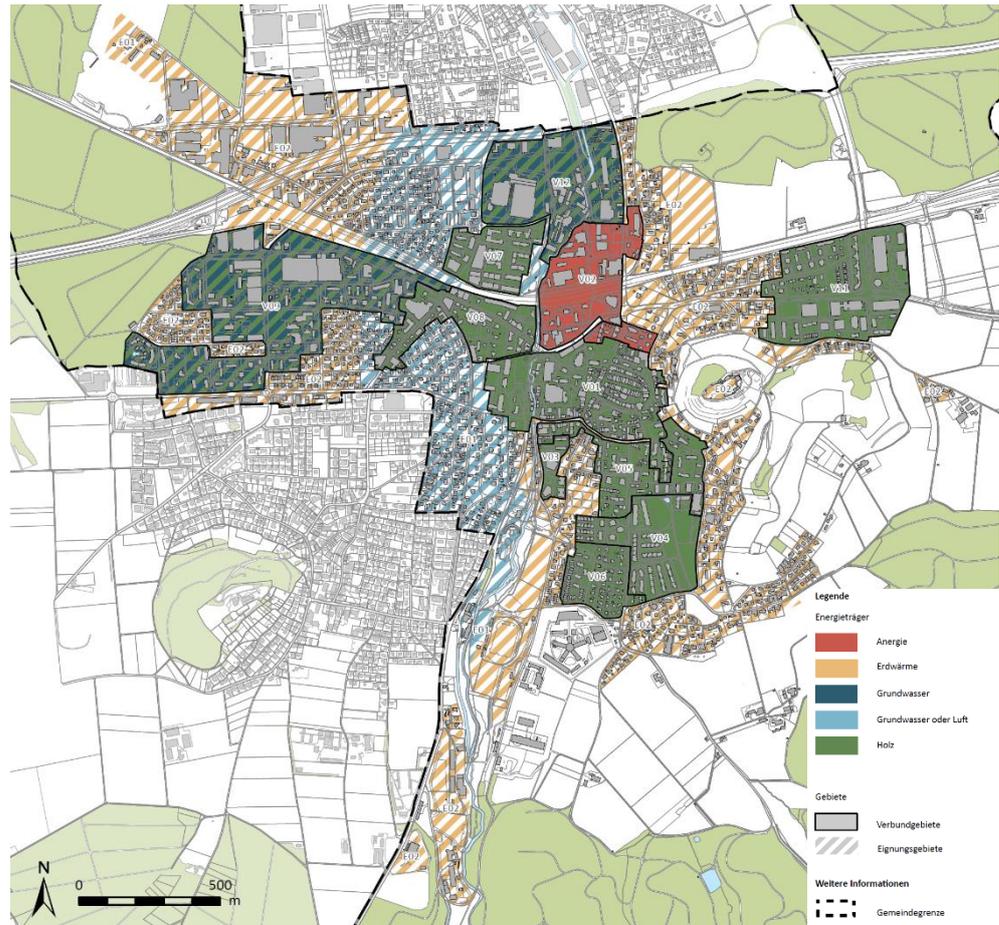


Abbildung 44 : Kommunalenergieplan Lenzburg (Quelle: PLANAR Juli 2022⁴⁷)

Anschlussverpflichtung

In den im Energieplan bezeichneten Verbundgebieten V01 und V03 bis V06 bestehen Wärme- oder Energieverbunde. Diese sollen ausgebaut und verdichtet werden. Die Grundeigentümer im bezeichneten Gebiet sollen deshalb zum Anschluss verpflichtet werden (Grundlage: EnergieG §14 Abs. 3). In den im Energieplan bezeichneten Verbundgebieten V02 und V07 bis V10 bestehen noch keine Verbunde. Um einen späteren Anschluss an die Verbunde zu erleichtern, werden aber ebenfalls entsprechende Vorschriften erlassen.

Infolge der Energieplanung werden folgende Massnahmen in der BNO grundeigentümerverbindlich umgesetzt:

- Der Spezialplan Energieanschluss wird als Grundlage für die Anschlusspflicht verbindlich als Instrument der Nutzungsplanung verankert.
- Eine effiziente Energienutzung unter Berücksichtigung der kommunalen Energieplanung wird in den Planungsgrundsätzen manifestiert.
- Für die im Energieplan bzw. im Spezialplan Energieanschluss festgesetzten Verbundgebiete wird eine Anschlusspflicht erlassen. Dabei wird unterschieden in Anschlusspflicht für bestehende und für geplante Energieverbunde.
- Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen haben Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten) sowie Umbauten die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Richtwerte Erstellung und Betrieb gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) oder die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennzahlen zur grauen Energie von Minergie-ECO

einzuhalten. Soweit für die Beurteilung erforderlich, kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

- Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erbauen.
- Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Es ist zumindest die Ausbaustufe B gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020 zu erstellen.

Im Übrigen werden seitens Energieplanung die Massnahmen hinsichtlich der Mobilität aus dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (vgl. Ziff. 6.4) vollumfänglich unterstützt.

6.6 Mobilfunkantennen

Beschränkte Einflussnahme bei der Standortplanung von Mobilfunkantennen.

Mobilfunkanlagen sind baubewilligungspflichtige Anlagen im Sinne von § 6 BauG. Sie sind durch die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 - 66 BauG) zu prüfen. Dabei stehen die Anliegen des Umweltschutzes (Einhaltung der Immissions- und Anlagegrenzwerte (IGW und AGW) gemäss NISV und des Natur- und Heimatschutzes (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) im Vordergrund. Bis anhin galt der Umgang mit Mobilfunkantennen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung als sehr eingeschränkt, da die Gesetzgebung auf Bundesebene die Bedingungen abschliessend regelt (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag). In seinen jüngeren Urteilen zum Thema wurde vom Bundesgericht das "Kaskadenmodell" für als visuell erkennbare Mobilfunkantennen zur Standortplanung legitimiert.

Prioritätenregelung mittels Kaskade

Gemäss dem angestrebten "Kaskadenmodell" sollen Mobilfunkantennen in Lenzburg, welche als solche visuell erkennbar sind, prioritär in den Arbeitszonen und in der Spezialzone Oberrain errichtet werden. In zweiter Priorität können solche in Mischzonen und schliesslich in dritter Priorität in den Schutz- und Wohnzonen (W2/W3) erstellt werden. Im Rahmen der Regelung müssen die in der übergeordneten Gesetzgebung verankerten Grundsätze der guten Versorgung, der Wirtschaftsfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit gewahrt bleiben (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag).

Heutige Abdeckung

Gemäss der Übersichtskarte des Bundesamts für Kommunikation (BAKOM) verteilen sich in Lenzburg die Mobilfunkanlagen von mittlerer bis grosser Sendeleistung auf 14 Standorte. Die Antennen befinden sich in unterschiedlichen Bauzonen.

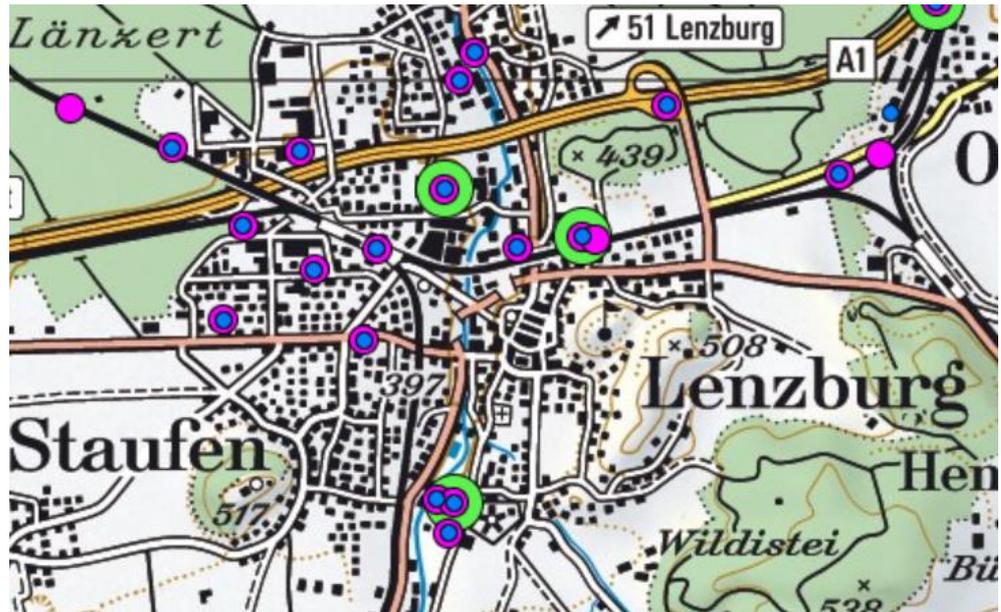


Abbildung 45 Standorte der Mobilfunkantennen, Stand 2019, hellgrün: 5G (NR), blau: 4G (LTE), rosa: 3G (UMTS) (Quelle: geo.admin.ch)

Gemäss den Netzabdeckungskarten der drei grossen Telekommunikationsanbieter der Schweiz ist das gesamte Siedlungsgebiet von Lenzburg mit 4G (LTE) Netz abgedeckt. Auch wenn zukünftig eine Verdichtung der Antennenstandorte nötig sein sollte, ist dies unter Anwendung der Bestimmung möglich, handelt es sich doch lediglich um eine Priorisierung.

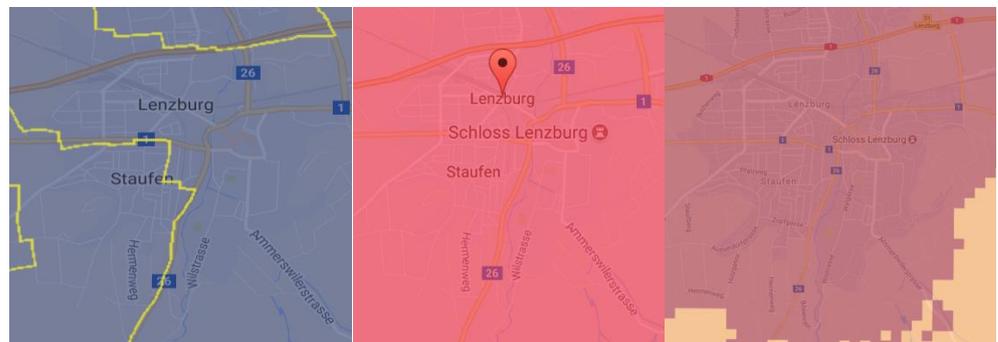


Abbildung 46 Netzabdeckungskarten 4G LTE, Stand 04.09.2017 (Quelle: Swisscom, Sunrise, Salt)

6.7 Störfallvorsorge

Existierende Störfallrisiken in Lenzburg

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

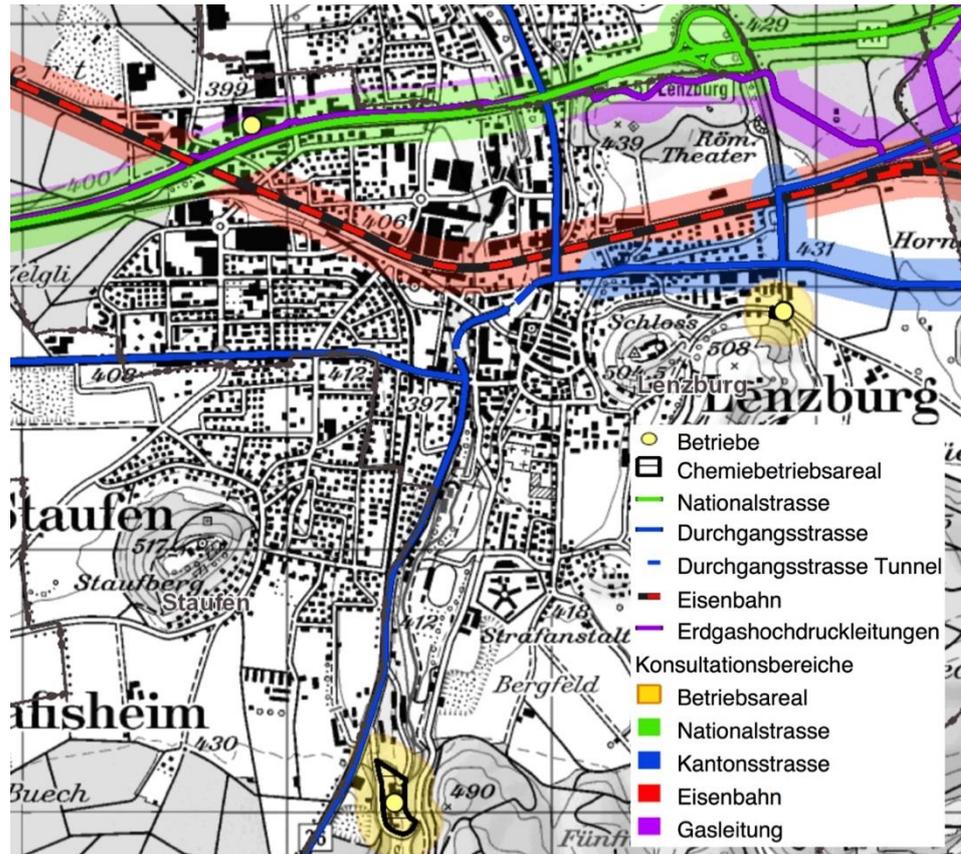


Abbildung 47 Störfallrisiken mit Konsultationsbereichen (Quelle: AGIS 2017)

Die Gemeinden beachten im Rahmen ihrer Planungstätigkeit die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken. Die Gemeinden sind somit verpflichtet, beim Erlass und bei der Anpassung von Nutzungsplänen die Störfallrisiken abzuklären und angemessen zu berücksichtigen.

Keine Risikoerhöhung bei Betrieben

Der Chemierisikokataster bezeichnet für Lenzburg 3 Betriebe (ABB, Messer AG und Verzinkelei Lenzburg AG). Die Revision der Nutzungsplanung bewirkt keine Erhöhung des Risikos im Konsultationsbereich dieser Betriebe.

Gebiete in Konsultationsbereichen nicht für empfindliche Nutzungen geeignet

Des Weiteren sind die Bahnlinie Aarau-Zürich, die Autobahn A1, die Erdgashochdruckleitung des Gasverbands Mittelland sowie Teile der Kantonsstrassen K123 und K247 als Störfallquellen mit Konsultationsbereichen bezeichnet. Generell sind Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler etc. grundsätzlich nicht in diesem Konsultationsbereich zu planen. Infolge der revidierten Nutzungsplanung muss insbesondere im Bereich des Bahnhofs und Aabach Nord mit einer Nutzungsintensivierung gerechnet werden. Aufgrund der Lage und der Immissionen sind die Gebiete aber nicht für die genannten Einrichtungen geeignet und es sind auch keine geplant.

7 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), der Umsetzung von Zielen und Strategien der RES, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Bezüglich Systematik und Aufbau wurde soweit sinnvoll eine Angleichung an die kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen.

Nachfolgend werden nur diejenigen Vorschriften bzw. Inhalte erläutert, welche nicht in den vorangehenden Kapiteln bereits dargestellt worden oder selbsterklärend sind. Die Erläuterungen folgen dem Aufbau und den Kapiteln der BNO. Die Bauordnung vom 22. Mai 1997 sowie ihre Nachführungen wird mit aBNO, die neue mit nBNO abgekürzt.

7.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§	Erläuterungen
§ 1 Geltungsbereich	Die ehemalige Bauordnung und die Nutzungsordnung Kulturland werden neu in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zusammengeführt. Die Planwerke gliedern sich in den Bauzonenplan (Nutzungsplanung Siedlungsgebiet) und den Kulturlandplan (Nutzungsplanung Kulturland). Zusätzlich werden der Übersichtlichkeit halber die Spezialpläne Hochwasserschutz und Energieanschluss eingeführt.
§ 2 Übergeordnetes Recht	Selbsterklärend.

7.2 Raumplanung

7.2.1 Planungsgrundsätze

§	Erläuterungen
§ 3 Planungsgrundsätze	Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Die Einführung einer Präambel mit Grundsätzen wurde unter anderem in der Mitwirkung zu den Interventionen gefordert. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie umfassen die wichtigsten Ergebnisse der vorgängigen Diskussionen im Rahmen der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES. Die Planungsgrundsätze widerspiegeln die Hauptziele der RES.

7.2.2 Gestaltungspläne

§	Erläuterungen
§ 4 Abweichungen von der Regelbauweise	Grundeigentümer können beim Stadtrat einen GP gemäss § 4 beantragen, sofern die Voraussetzungen gemäss § 4 nBNO sowie § 21 BauG erfüllt sind. Abs. 1: Die Abweichung um zwei zusätzliche Vollgeschosse dient primär einer guten Einpassung und kann nur gewährt werden, wenn der Nachweis einer städtebaulich besseren Lösung erbracht wurde. In den Altstadt-, Ring- und weiteren Schutzzonen sollen keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden können. Ausgenommen sind Gebiete mit Pflichtgestaltungsplänen, wo andere Vorgaben gemacht werden können.

§

Erläuterungen

Abs. 2: Alle Gestaltungspläne haben grundsätzlich auf der Basis eines Richtprojektes zu basieren. Der Detaillierungsgrad des Richtprojektes ist abhängig von der jeweiligen Aufgabenstellung. Es muss einen geeigneten Beurteilungsmassstab aufweisen und hat sich nach den entsprechenden Erfordernissen zu richten. Dabei kann es sich um eine einfache Volumenstudie bis hin zu einem detaillierten Vorprojekt handeln, wenn die Umstände dies erfordern.

Abs. 3: Gestaltungspläne haben nebst den übergeordneten Erfordernissen immer die unter Abs. 3 postulierten Ziele zu erfüllen, dies gilt für GPs gemäss § 4 und § 5 nBNO. Für historische Bauten wird hinsichtlich energetischer Anforderungen die Möglichkeit zur Priorisierung von Schutzinteressen in Ausnahmefällen eingeräumt.

Im Gegensatz zu Pflichtgestaltungsplänen werden für GPs gemäss § 4 keine weitergehenden Planungsziele festgelegt, da deren Perimeter noch nicht bekannt ist.

§ 5

Pflichtgestaltungspläne

Abs. 2: GPs nach § 5 nBNO sind im Bauzonenplan bezeichnet und in der nBNO (§§ 6 - 11) mit konkreten Zielvorgaben versehen. Ohne einen rechtskräftigen GP kann in einem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht nicht gebaut werden. Vorbehalten bleibt die Kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG.

Gegenüber dem bisherigen Bauzonenplan werden nur Pflichtgestaltungspläne bezeichnet, deren Erfüllung noch nicht nachgekommen wurde. Zwischenzeitlich realisierte (Pflicht-) GPs werden nicht mehr bezeichnet. Damit wird lediglich deren Bezeichnung in der Nutzungsplanung aufgehoben, die Gestaltungspläne an sich bleiben rechtskräftig.

Dazu gehören:

- Breitfeld (2002)
- ~~Burghalde (1968)~~
- ~~Fünflinde (2007)~~
- ~~Gleis Nord~~
- ~~Hard (1985)~~
- ~~Hornerfeld West~~
- Im Langsamstig (1968)
- Marktmatte (1961)
- PTT (1987)
- Ringstrasse Nord (2010)
- Sandweg / Eisengasse (2003)
- ~~Untere Widmi (2002)~~
- ~~Viehmarkt (2002)~~
- Widmi (2008)
- Wilstrasse / Bergfeld / Zentralgefängnis (2003)
- Wolfsacker
- Zelgli (1986)
- Zirkusmatte (1961)

Abs. 2: Pflichtgestaltungspläne werden für Gebiete festgesetzt, in welchen ein öffentliches Interesse an der Erfüllung der entsprechenden GP-Ziele vorhanden ist. Dabei handelt es sich um entsprechend sensible Lagen, welche einen besonders sorgfältigen Umgang bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität erfordern. Aus diesem Grund werden für die zugrunde liegenden Richtprojekte oder Entwicklungsrichtpläne qualitätssichernde Varianzverfahren eingefordert. Mit dem Einbezug der Stadt in das Planungsverfahren wird dem öffentlichen Interesse Rechnung getragen.

Abs. 3: Im Grundsatz kann eine Aufteilung in mehrere Teilgestaltungspläne erfolgen, wenn entsprechende Nachweise erbracht werden.

Abs. 4: Die temporär beschränkte und zonenkonforme Zwischennutzung löst noch keine Gestaltungsplanpflicht aus. Die Beschränkung auf 8 Jahre entspricht dem halben Planungshorizont gemäss RPG.

§ 6

GP Müli-Märt

Mit der GP-Pflicht "Müli-Märt" wird die Erneuerung, Umstrukturierung und situative Verdichtung dieses zentralen Areals gelenkt. Nebst einer ortsbildverträglichen baulichen

§	Erläuterungen
	<p>Dichte stehen vor allem die Attraktivität der öffentlichen Bereiche, der Aussenräume, die Zugänglichkeit ab Strassenniveau, die Eignung für Aufenthalts- und Begegnungsräume sowie die Durchlässigkeit und Hindernisfreiheit im Vordergrund. Hinsichtlich der baulichen Dichte kommt der Gebäudehöhe in Bezug zu den umliegenden Gebieten (insbesondere Kleinvenedig) besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Abwägungen im raumplanerischen Konzept "Verbindung Altstadt – Bahnhof" und zwingend zu berücksichtigenden Vorgaben hinsichtlich des Ortsbildschutzes wird im Gestaltungsplan die Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses an Bedingungen geknüpft und auf den Bereich der Ringzone R4 beschränkt.</p>
§ 7 GP Erlengut	<p>Der GP Erlengut bezweckt die Schliessung der bestehenden Baulücke angrenzend zum Gertrud Villiger-Platz durch eine städtebaulich gut eingepasste Lösung. Mit der GP-Pflicht soll die Entwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der Nähe zu Altstadt sichergestellt werden. Zudem soll die Erstellung einer <u>unterirdischen</u> öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt geprüft werden.</p>
§ 8 GP Seifi	<p>Die bauliche Entwicklung der Seifi hat unter Einbezug des gesamten Areals zu erfolgen. Mit der GP-Pflicht kann diese unter Berücksichtigung der historischen Strukturen auf dem Areal und in der Umgebung gelenkt werden. Nebst der Berücksichtigung der historischen Situation sind den Vorplatzbereichen, Aufenthalts- und Begegnungsräumen, der Hindernisfreiheit und Durchlässigkeit besondere Bedeutung beizumessen. Zudem soll die Erstellung einer <u>unterirdischen</u> öffentlichen Parkierungsanlage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt geprüft werden.</p>
§ 9 GP Zelgli / Fünf-Linden-Quartier	<p>Die Überbauungen «Bei den fünf Linden» und «Lenzhardfeld" basieren auf zwei Gestaltungsplänen aus den Jahren 1959 bzw. 1968. Mit der GP-Pflicht "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier" soll der Anreiz für eine Erneuerung des Gebiets geschaffen und eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung ermöglicht werden. Es wird die Ablösung durch einen oder mehrere Gestaltungspläne angestrebt. Die Zielsetzungen schaffen die Voraussetzungen um bezüglich der bestehenden Hochhäuser und Höheren Bauten eine Weiterentwicklung zu erwirken.</p>
§ 10 GP Seetalplatz Nord	<p>Der GP Seetalplatz Nord bezweckt die gemeinsame Entwicklung der beiden Parzellen nördlich des Seetalplatzes. Um der städtebaulich sensiblen Lage Rechnung zu tragen sind Zielvorgaben zur Berücksichtigung des Ortsbildschutzes, insbesondere zur Gewährleistung von Sichtachsen zum Schloss, sowie dem Freiraumbezug zum Aabachraum und der Kerntangente (inkl. Langsamverkehrsachsen) formuliert.</p>
§ 11 GP Hornerfeld West	<p>Die Bestimmungen zum Gebiet Hornerfeld West wurden im Jahr 2014 beschlossen. Sie bildeten einen Bestandteil der Bestimmungen zur ehemaligen Wohn- und Gewerbezone. Aus Gründen der Planbeständigkeit müssen sie bestehen bleiben. Da es sich aber um Ziele für eine Gestaltungsplanpflicht handelt, werden diese in der nBNO neu unter Ziff. 2.2 Gestaltungspläne aufgeführt. Die Formulierung von Abs. 1 lit. c stellt gemäss Planungsbericht der Teilrevision von 2014 eine Analogie zu den Vorschriften für Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV her.</p>
§ 12 <u>Bedingte Erschliessungsplanpflicht</u>	<p><u>Die Erschliessung des Gebietes Eich konnte bisher auf privatrechtlicher Ebene nicht gelöst werden. Um dennoch eine zweckmässige Erschliessung zu ermöglichen, beispielsweise auch gegen den Willen Privater, wird eine bedingte Erschliessungsplanpflicht festgelegt. Auf das Erschliessungsverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise (d.h. insbesondere auf privatrechtlicher Basis) sichergestellt werden kann.</u></p>
§ 12 13 Höhere Bauten	<p>Neu werden im Bauzonenplan Gebiete bezeichnet, in denen auch höhere Bauten, welche die zulässige Höhe gemäss Grundnutzung übersteigen, denkbar sind. Die Realisation solcher Bauten bedingt eine Folgeplanung (Gestaltungsplan) und Massnahmen zur Qualitätssicherung. Die Bezeichnung der Eignungsgebiete für Höhere Bauten basiert auf der Studie "Höhere Bauten Lenzburg".</p>

Innerhalb eines Eignungsgebiets für höhere Bauten gilt: Wird innerhalb der gepunkteten Linie ein Gebäude geplant, das höher ist als gemäss Regelbauweise der Grundzonierung zulässig, sind die Voraussetzungen für höhere Bauten zu erfüllen. Wird ein Gebäude realisiert, das die Masse der Regelbauweise einhält, sind die Voraussetzungen für höhere Bauten nicht zu erfüllen. Ausserhalb der Linien der überlagerten Zone gelten die Bestimmungen der Grundzonierung. Die Linien sind nicht als Zwangsbaulinien zu verstehen, d.h. die Fassade eines höheren Gebäudes kann auch weiter zurückversetzt (nicht aber über die Linie herausragend) situiert werden. Vorspringende Gebäudeteile richten sich grundsätzlich nach § 21 BauV.

Neben der Lage in einem dieser Eignungsgebiete hat eine Höhere Baute weitere, städtebauliche Kriterien zu erfüllen. Für die Beurteilung der Einpassung ist ein zugrundeliegendes Richtprojekt in einem qualitätssichernden Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) zu erarbeiten, bei dem die Stadt in geeigneter Weise einbezogen wird. Die nachfolgend erläuterten Kriterien verhelfen somit auch zur Beurteilung, ob das Projekt innerhalb der bezeichneten Eignungsgebiete die Voraussetzungen erfüllt, um eine Höhere Baute zu errichten. Der Betrachtungsperimeter bei der Anwendung dieser Kriterien hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen.

a) Fernwirkung, Gesamtwirkung:

Die Fernwirkung ist zu prüfen. Der harmonischen Einordnung in die Stadtkulisse und die umliegende Landschaft kommt eine zentrale Bedeutung zu.

Die Konzentration des Volumens soll dazu dienen, dass die Baute die Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur stärkt, und nicht nur einer Steigerung der Dichte dient. Die Baute soll dazu beitragen, die Wahrnehmbarkeit bedeutender Achsen im städtebaulichen Kontext zu verbessern - durch die Definition von Fluchten und Strassenräumen. Die Sichtbeziehungen von wichtigen Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss sollen nicht beeinträchtigt werden.

b) Einpassung:

Die Gesamtkomposition und die Silhouette des Stadtbildes sollen begründet werden. Bezüglich Volumetrie, Verhältnis zwischen Grundriss und Höhe sowie architektonischem Ausdruck ist eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung und den gesamten Stadtkörper nachzuweisen. Die Baute soll nicht in Konkurrenz zu bestehenden Höheren Bauten treten, sondern zu einem stimmigen stadträumlichen Ensemble beitragen.

c) Bereicherung des öffentlichen Raums:

Die Bauten sind in Bezug zum öffentlichen Raum zu setzen. Dadurch können zusätzliche Grün- und Freiräume mit Aufenthaltsqualität und / oder Fusswegverbindungen geschaffen werden. Sie sollen einen Mehrwert im Stadtraum generieren und die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen. Diese Freiräume sind nicht nur für das betreffende Areal bedeutend, sondern für das gesamte Quartier. Baute und Umgebung sollen ein Potenzial für die Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier aufweisen.

d) Öffentliche Nutzungen:

Die Baute stärkt die Zentrumswirkung, indem sie mit einer attraktiven Erdgeschossnutzung-Nutzung der ersten Vollgeschosse (Gastronomie / Verkauf) und Gestaltung des Aussen- / Freiraums eine hohe Aktivitätendichte und Nutzungsmischung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Für das das Erdgeschoss-erste Vollgeschoss und das oberste Geschoss ist eine öffentlich zugängliche Nutzung anzustreben. Die Geschosshöhe ist ausreichend zu bemessen.

e) Volumetrische Gliederung und architektonische Gestaltung:

Das Volumen soll so angeordnet werden, dass eine sorgfältige Gliederung, Massstäblichkeit und Körnigkeit resultieren. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Der architektonische Ausdruck der Fassaden und die Materialwahl (Reflexion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu wählen. Die Wirkung des Objekts bei Tag und bei Nacht ist zu prüfen und auf die Stadtbeleuchtung abzustimmen. Technische Aufbauten und Reklameelemente sind als Teil des architektonischen Entwurfs in die Gesamtkonzeption zu integrieren.

Wesentlich sind die Nachhaltigkeit der Bauweise und der Stoffkreislauf, sowie die

§

Erläuterungen

Nachhaltigkeit der Nutzungen für künftige Entwicklungen. Die Flexibilität der Baustruktur für allfällige neue nicht vorhersehbare Nutzungen ist nachzuweisen.

f) Schattenwurf:

Die Höhere Baute beeinträchtigt Nachbargrundstücke durch den Schattenwurf nicht übermässig. Bezüglich des Schattenwurfs gelangt die kantonale Praxis zur Anwendung. Der Schattenwurf wird anhand eines Schattendiagramms beurteilt. Es wird der mittlere Wintertag – das sind der 29. Oktober und der 9. Februar – mit der 2-Stunden-Schattengrenze abgebildet. Grundsätzlich sollte die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an diesen beiden Tagen nicht länger als zwei Stunden dauern.

7.2.3 Weitere Planungsinstrumente

§

Erläuterungen

§ ~~13~~14

Weitere Planungsinstrumente

Abs. 1: Es wird die Grundlage geschaffen, damit die Stadt weitere Planungsinstrumente wie Richtpläne, Konzepte und Leitbilder usw. behördenverbindlich erlassen kann. Gemäss kantonalem Recht (§ 54a BauG) ist für die Einführung eines Parkleitsystems, zur Reduktion der Anzahl Parkfelder unter die massgebende Norm sowie für die Bewirtschaftung der Parkfelder auf öffentlichem Grund zwingend ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erforderlich. Dieser wird gemeinsam mit den Gemeinden Staufien und Niederlenz erarbeitet. Namentlich aufgeführt wird auch das Garteninventar. Auf eine grundeigentümergebundene Festlegung wird zwar verzichtet. Mit der expliziten Nennung von diesem in § 14 BNO wird hingegen zum Ausdruck gebracht, dass dieses vom Stadtrat als behördenverbindliches Planungsinstrument bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen beizuziehen ist.

Abs. 2: Integral in der jeweiligen Grundzonierung verankert, sollen als Folgeplanung der Nutzungsplanung und zur Konkretisierung der teilörtlichen Planungsziele für die Gebiete Bahnhof und Aabach Nord durch den Stadtrat je ein Entwicklungsrichtplan aufgestellt werden. Diese dienen als Grundlage und zur Koordination der Planungsinhalte für die nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren.

Die ehemals erlassenen Strukturpläne "Altstadt und Umgebung", "Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain" sowie der "Grünplan" aus dem Jahr 1997 werden aufgehoben. Aufgrund der starren Verortung der darin festgesetzten Inhalte hat sich die Anwendung in der Praxis als nicht praktikabel erwiesen. Zudem sind deren Inhalte planerisch überholt. An ihre Stelle treten künftig und wo nötig Entwicklungsrichtpläne.

7.3 Zonenvorschriften

7.3.1 Bauzonen

§

Erläuterungen

§§ ~~14-15~~ - ~~28-29~~

Die Bestimmungen zu den Bauzonen werden neu geordnet und gegliedert. Die "Spezialzone Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain" wird aufgehoben. Neu werden deren Gebiete im Bereich Bahnhof der "Bahnhofzone" und die Gebiete entlang der Bahnhofstrasse der "Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga" zugewiesen (vgl. Kap. 4.1). Nördlich der Bahnlinie zwischen Niederlenzerstrasse bis und mit dem ehemaligen Wisagloria Areal (ohne abgebrannte Lagerhallen) wird neu die Spezialzone "Aabach Nord" bezeichnet. Diese dient der Weiterentwicklung dieses heterogenen Gebiets (vgl. Kap. 4.2.1). Die Wohn- und Gewerbezone werden der Terminologie der Arbeitszone folgend in Wohn- und Arbeitszone umbenannt. Die Arbeitszone wird neu direkt unterteilt in die Arbeitszone AR2 für Gebiete mit Industriecharakter und mit mässig bis stark störenden Nutzungen (ES IV) und in die Arbeitszone AR1 für Gebiete mit Gewerbecharakter mit maximal mässig störenden Nutzungen. Direkt

§

Erläuterungen

je Arbeitszone wird die zulässige Gesamthöhe geregelt, welche sich nach der bisherigen aBNO bzw. dem Bauzonenplan richtet (AR2 bis 20 m, AR1 bis 15 m).

§ 1415

Zonenübersicht

Einführung IVHB - Höhe der Bauten:

Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diesbezüglich wurde per 1. September 2011 die Bauverordnung (BauV) in Kraft gesetzt. Die IVHB definiert rund 30 Baubegriffe und Messweisen, welche bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung auf kommunaler Stufe entsprechend umzusetzen sind bzw. ältere Definitionen ablösen (vgl. § 64 BauV).

In Lenzburg werden die bisherige Gebäudehöhe und die Firsthöhe durch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe abgelöst. Die Gesamthöhe ist in Ziff. 5.1 im Anhang 1 der BauV und Figur 5.1 im Anhang 2 der BauV, die Fassadenhöhe in Ziff. 5.2 im Anhang 1 der BauV und Figur 5.2 im Anhang 2 der BauV definiert.



Abbildung 48 Anwendung der IVHB in Lenzburg (Quelle: PLANAR 2017)

Die Masse der bisherigen Firsthöhe können für die Gesamthöhe übernommen werden. Die Gesamthöhe markiert den höchsten Punkt einer Baute, gemessen auf der Dachkonstruktion gegenüber dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Die bisherige Gebäudehöhe entspricht ungefähr dem Mass der traufseitigen Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Firstdächern. Diese wird lotrecht entlang der Fassade gemessen, wo der Höhenunterschied am grössten ist.

Für Gebäude mit Flachdach und Attikageschoss kann diese jedoch nicht herangezogen werden, da immer der grösste Höhenunterschied für die Messung massgebend ist. Deshalb wird für Flachdächer mit Attikageschoss in der Ebene die Fassadenhöhe 2 eingeführt. Deren Mass ergibt sich unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudehöhe und der Höhe eines Attikageschosses, ohne dabei die Gesamthöhe (ehem. Firsthöhe) zu überschreiten.

Um zeitgemässe Geschosshöhen zu ermöglichen, wird für ein Normal- oder Attikageschoss eine Höhe von 3.2 m angenommen. Bei Geschossen mit gewerblicher Nutzung (vor allem in Erdgeschoss und ersten Vollgeschoss) wird mit 4.2 m gerechnet. Daraus lassen sich Standardhöhen errechnen, welche jedoch nicht überall 1:1 appliziert werden können, da es den Bestand entsprechend den bisherigen Massen zu berücksichtigen gilt. Dies führt dazu, dass in den viergeschossigen Zonen die Gesamthöhe um 1 m auf 17 m, bzw. 16 m erhöht wird.

Für Gebäude mit Flachdach und Attikageschoss in Hanglage gelangt die Fassadenhöhe 1 zur Anwendung, diese kann zwecks Neigungskompensation um 1.0 m erhöht werden. Durch deren talseitige Messung wird die Anordnung des zulässigen Attikageschosses hangseitig unter Einhaltung der Gesamthöhe erzwungen, was die Einpassung der Gebäude unterstützt.

Die Höhen der Bauten in der Ringzone wurden in der bisherigen Nutzungsplanung im Bauzonenplan gebietsweise und feinabgestuft festgelegt. Deren systematische

§

Erläuterungen

Begründung lässt sich nur schwer herleiten. Der bisherige Verzicht auf die Vorgabe einer Geschossigkeit hat zudem zu teils schwierigen Lösungen geführt. Neu werden für die Ringzone drei- und viergeschossige Bereiche mit vereinheitlichten Höhenvorgaben festgelegt (vgl. auch Kap. 4.3.2).

Die Baubegriffe und Messweisen in rechtskräftigen, nach bisherigem Recht erlassenen Sondernutzungsplänen gelten unverändert weiter und müssen nicht an die IVHB angepasst werden (vgl. § ~~86-83~~ Abs. 2 nBNO).

Ausnützungsziffer:

Die bestehenden Ausnützungsziffern werden soweit möglich beibehalten. In den Wohn- und Arbeitszonen wird die Ausnützungsziffer vereinheitlicht. Die Aufteilung in Wohn- und Gewerbeanteil führt in der Praxis zu Problemen im Zusammenhang mit Umnutzungen. Generell und in Anlehnung an den Bestand wird in Mischzonen die Ausnützung leicht höher angesetzt als in den Wohnzonen.

In den Zentrums-, Bahnhofs- und Spezialzonen wird auf die Vorgaben einer Ausnützungsziffer zugunsten einer örtlich angepassten Lösung verzichtet, welche es im Rahmen von Folgeplanungen (Entwicklungsrichtplan und/oder Gestaltungsplan) zu eruieren gilt.

In den durch historische Strukturen geprägten Altstadt-, Schutz- und Ringzonen sowie in den Arbeits-, und Spezialzonen wird wie bis anhin ebenfalls auf eine Dichtevorgabe verzichtet.

Mindestausnützungsziffer:

Neu wird in den Bauzonen mit höherer Dichte und einer AZ-Vorgabe eine Mindestausnützungsziffer eingeführt. Damit soll bei Neubauten die planerisch erwünschte Dichte in diesen Lagen sichergestellt werden. Der Wert der Mindestausnützung liegt 0.1 unter der maximal zulässigen AZ.

Gebäudelänge und Grenzabstand:

An den bisherigen Gebäudelängen und an den Grenzabständen wird festgehalten. In allen Bauzonen ist, unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge, sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig. In Zonen ohne Vorgabe einer max. Gebäudelänge sind ortsbauliche Massstäbe relevant.

Mindestflächen bei Arealüberbauungen:

Die Arealüberbauung ist ein gutes Instrument zur Innentwicklung, werden doch im Gegenzug zu einer leicht erhöhten Ausnützung erhöhte Qualitäten der Bauten, Anlagen und des Freiraumes eingefordert. Die minimal erforderliche Fläche für Arealüberbauungen soll eine städtebaulich sinnvolle Einheit umfassen. Die Mindestflächen für Arealüberbauungen werden gegenüber der aBNO nach unten angepasst, da Lenzburg mehrheitlich überbaut ist und es künftig schwieriger sein dürfte, entsprechend grosse Areale zu finden.

Empfindlichkeitsstufen:

Die Empfindlichkeitsstufen ES werden nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV festgelegt. Aufstufungen von der ES II in die ES III werden dort vorgenommen, wo eine Lärmvorbelastung besteht, dies vor allem in Wohnzonen entlang entsprechend belasteter Strassen. Die Aufstufungen sind im Bauzonenplan mit einem überlagernden Raster dargestellt.

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) werden generell der ES III zugeordnet. Im bisherigen Bauzonenplan sind keine ÖB-Zonen mit ES IV bezeichnet. Einige waren gar keiner ES zugewiesen und ein paar wenige waren auf ES II heruntergestuft, was aber gerade für Schul- und Sportanlagen wenig nachvollziehbar erscheint.

§ ~~15~~16
Städtebauliches Grundmuster

Obwohl diese Bestimmung keine regulatorischen Festlegungen beinhaltet, dient das städtebauliche Grundmuster als wichtige Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben. Es wird in verschiedenen Bestimmungen der nBNO darauf Bezug genommen.

Die Grundelemente und Prinzipien der Altstadt werden beschrieben und haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

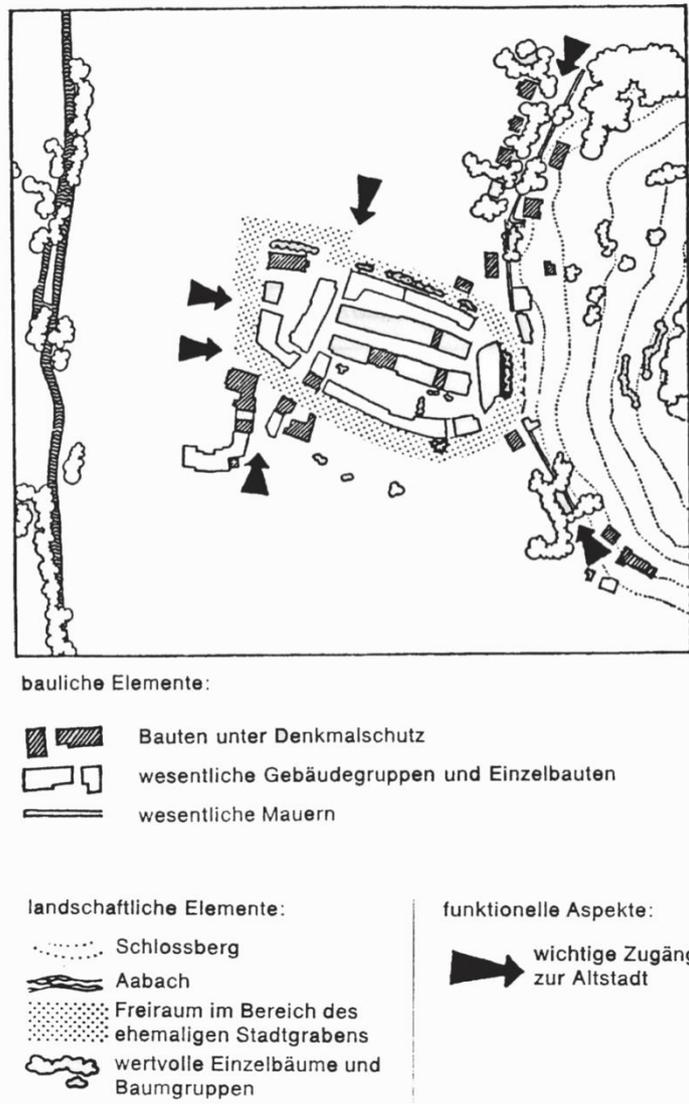


Abbildung 49 Skizze des städtebaulichen Grundmusters (Quelle: aBNO vom 22. Mai 1997)

§ ~~16~~17
Altstadtzone

Die Bestimmungen zu der Altstadtzone werden neu geordnet. Anstelle der sehr ausführlichen Bestimmungen in der aBNO werden diese neu auf die wesentlichen Eckpunkte, welche einen Eingriff ins Grundeigentum zur Folge haben, reduziert. Ergänzend werden die Details zur Auslegung der Bestimmungen in einer separaten Altstadtverordnung durch den Stadtrat erlassen. Dadurch kann zum einen die nBNO entschlackt und zum anderen können die Details in der Verordnung unabhängig von der BNO geregelt werden. So kann beispielsweise flexibler auf unerwünschte Entwicklungen in der Altstadt reagiert werden. Nach diesem Ansatz wird bereits in verschiedenen Altstädten im Aargau erfolgreich verfahren (vgl. Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017).

Abs. 1: Die Zweckbestimmung fokussiert auf den Erhalt der historischen Altstadt. Die Erneuerung als solches wird aus dem Zonenzweck gestrichen.

Abs. 2: Auf eine spezifische Regelung der Nutzungen über die gesamte Altstadt, insbesondere zu einem Mindestwohnanteil, wird in der nBNO verzichtet. Im Grundsatz haben alle Nutzungen immer die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Grundsätzen gemäss dieser Bestimmung zu wahren. Einzig in den Hauptgassen der Altstadt wird über die Vorgabe von

§

Erläuterungen

Erdgeschossnutzungen-Nutzungen der ersten Vollgeschosse eine Belebung dieser wichtigen öffentlichen Räume angestrebt.

Abs. 3: Das Abbruchverbot in der Altstadt wird hinsichtlich Gebäude und zugehörigem Freiraum präzisiert. Ausnahmsweise kann ein Abbruch bewilligt werden, wenn die zuständige Kommission angehört wurde und im Rahmen eines Fachgutachtens ein entsprechender Nachweis erbracht wurde. Ein solches Gutachten hat die geleistete Instandhaltung, den Erhaltungszustand und die Verhältnismässigkeit von Instandstellungsaufwand und nachmaligem Nutzwert abzuwägen.

Abs. 4: Details und Auslegung zu den historischen Elementen und Merkmalen für den Vollzug werden neu in der Altstadtverordnung geregelt. Die Eckwerte, welche einen Eingriff ins Grundeigentum darstellen, müssen jedoch bereits auf Stufe BNO grundeigentümergebunden festgelegt werden. Dazu gehören Eingriffe an allen optisch in Erscheinung tretenden Gestaltungselementen, aber auch die inneren Strukturen und konstruktiven Bauteile.

Abs. 5: Historisch nicht herzuleitende, ortsfremde und störende Elemente sind in der Altstadt nicht zulässig und werden explizit verboten.

Abs. 6: Reklamen sollen das Ortsbild der Altstadt nicht beeinträchtigen.

Abs. 7: Da in der Altstadt ein grundsätzliches Abbruchverbot gilt, beziehen sich die Bestimmungen zu Neubauten vor allem auf grosse Schadenereignisse oder Stadtreparaturen wie z.B. beim Parkdeck im Bereich Algier. Definiert werden unter anderem die relevanten Strukturmerkmale für die Einpassung, Details werden in der Altstadtverordnung geregelt. Bei einer Wiederherstellung und bei allfälligen Neubauten steht eine Adaption der Gestaltungselemente im Vordergrund.

Abs. 8: Für bauliche Veränderungen mit Einfluss auf das Erscheinungsbild und die inneren Strukturen gilt die erweiterte Bewilligungspflicht gemäss § 59 Abs. 2 BauG. Bei Bauvorhaben in der Altstadt ist das Stadtbauamt frühzeitig zu involvieren. Mit der kostenlosen Erstberatung bietet die Stadt einen niederschweligen Zugang für die Grundeigentümer, um sich frühzeitig mit dem Stadtbauamt abzusprechen und nach gemeinsamen guten Lösungen zu suchen. Die Kantonsarchäologie und Denkmalpflege sind entsprechend zu informieren bzw. mit einzubeziehen.

Abs. 9: Die Bestimmungen zur Altstadtzone beschränken sich auf die wesentlichen Eckwerte, welche einen Eingriff ins Grundeigentum zur Folge haben. Die Auslegung und Details zur Vollzugspraxis werden in einer separaten Verordnung durch den Stadtrat festgelegt. Dadurch kann zeitnah auf Änderungen im Vollzug reagiert werden.

§ 1718

Weitere Schutzzonen

Die Weiteren Schutzzonen B - M werden beibehalten und ergänzt. Ihnen zugeordnet sind Gebiete mit historischen Strukturen (Häusergruppen, Ensembles inkl. Aussenraum) mit hohem Wert für das Ortsbild oder hohem historischen Situationswert.

Abs. 2: Bezüglich des Umgangs und Verfahren in den Weiteren Schutzzonen gelten dieselben Prinzipien wie in der Altstadt.

Abs. 3: Zu den 11 Schutzzonen wird jeweils der Zweck der Zone beschrieben und es werden auf das entsprechende Gebiet angepasste Detailvorschriften erlassen. Je nach Gebiet und Zweck sind diese mehr oder weniger eng gefasst. Diese reichen von Schutz und Erhalt bis hin zu Erneuerungen und Ersatzbauten.

B: Die bestehende Bestimmung wird übernommen und den geänderten Verhältnissen der Altstadtzone angepasst.

C: Drei von vier Villen sind Denkmalschutzobjekte und eine ein kommunales Bauinventarobjekt. Die Schutzzone bezweckt den Erhalt der historischen Aussenanlagen, welche sich auch im Garteninventar befinden sowie den Erhalt der Villen in ihrer Struktur und Substanz.

D: Sowohl die Struktur des Gevierts als auch die historische Substanz der Bauten werden über die Bestimmung geschützt. Die Häuserzeilen als solche sind zu erhalten.

E: Von den vier Hauptgebäuden ist eines ein kantonales Denkmalschutzobjekt und drei sind im kommunalen Bauinventar aufgeführt. Aufgrund des intakten Erscheinungsbildes sind die historische Struktur und Substanz zu erhalten.

§

Erläuterungen

F: Aufgrund der speziellen Lage und des Situationswerts sind die historische Struktur und die Substanz zu erhalten.

I: Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen der Mittleren Mühle und der Bleiche (Kleinvenedig) sollen in ihrem Bestand mit den charakteristischen städtebaulichen Elementen erhalten bleiben. Ein Abbruch ist nur in Ausnahmefällen möglich. Der Bezug zum Aabach ist prägend und soll verbessert werden.

J: Das Ensemble mit grosser städtebaulicher Qualität und Identitätscharakter soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Mit einer auf die Situation abgestimmten Schutzzone kann diesem Anliegen besser entsprochen werden als mit der bisherigen, überlagerten Ensembleschutzzone.

K: Die vier Villen sollen in ihrem Bestand und mit den charakteristischen Freiräumen erhalten bleiben. Mit einer Schutzzone kann dem besser entsprochen werden als mit dem bisherigen, überlagerten Ensembleschutz.

L: Historisch interessant und gut erhalten sind insbesondere die drei Wohnhäuser entlang des Friedwegs mit ihren intakten Gartenanlagen. Die städtebaulichen Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen sollen gesichert werden. Es handelt sich um eine homogene Bebauung aus einer Bauphase. Ein Abbruch ist nur in Ausnahmefällen möglich.

M: Mit der Einführung einer Schutzzone wird der Charakter des Gebietes inklusive der Bausubstanz und der Freiräume gesichert.

§ ~~18~~19
Ringzone

Der Umgang mit baulichen Eingriffen im Vorstadtgebiet bzw. der Ringzone wurde in der aBNO relativ offen formuliert und orientierte sich somit am jeweiligen Einzelfall. Daher können Bauten realisiert werden, welche der Nähe zum historischen Stadtkern Rechnung tragen, ohne dass sie einen historischen Stil imitieren. Daran soll im Grundsatz festgehalten werden. Um aber den erforderlichen Qualitäten in diesen empfindlichen Lagen gerecht zu werden, wird insbesondere das Verfahren präziser geregelt.

Abs. 1: Die eingeführte Zweckbestimmung statuiert, dass die historisch gewachsene Stadterweiterung kompatibel zu den Zielen des Ortsbildschutzes weiterentwickelt werden soll.

Abs. 3: Für Ersatz- und Neubauten gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Einpassung, Materialisierung und Farbgebung. Der Charakter der Ringzone wird aber nicht nur durch die Bauten, sondern auch durch die ortstypischen Freiräume und die gute Durchwegung geprägt, welche in ihren Qualitäten entsprechend zu erhalten sind.

Abs. 4: Der Stadtrat berücksichtigt bei der Festlegung der Dichte und Abstände insbesondere die Einpassung unter ortsbaulichen Kriterien (Ortsbild) unter Abwägung der nachbarlichen und öffentlichen Interessen.

Abs. 5: Die Ringzone unterscheidet im Bauzonenplan zwischen drei- und viergeschossigen Gebieten sowie einem Mischgebiet. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage am Altstadteingang und in der ersten Bautiefe nordwestlich der Stadtkirche besteht kein Anspruch auf eine durchgehend viergeschossige Bebauung im Mischgebiet. Die Realisierung von vier Vollgeschossen setzt voraus, dass dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erzielt wird. In der Ringzone ist ein zusätzliches Attikageschoss möglich, wenn dessen Ausgestaltung sich gut in die bestehende Ordnung einpasst.

Abs. 6: In der Ringzone gilt für jegliche bauliche Veränderungen mit Einfluss auf das Erscheinungsbild und die inneren Strukturen die erweiterte Bewilligungspflicht gemäss § 59 Abs. 2 BauG. Durch einen frühzeitigen Einbezug des Stadtbauamts und entsprechender Beratung kann das Risiko von Fehlplanungen minimiert werden. Mit einer kostenlosen Erstberatung sind Bauwillige zur frühzeitigen Kontaktaufnahme mit dem Stadtbauamt eingeladen. Die Projektentwicklung ist in enger Begleitung des Stadtbauamtes und entsprechender Fachstellen anzugehen.

Abs. 7: Für grössere Bauvorhaben oder bei für das Ortsbild wichtigen Arealen kann der Stadtrat die Durchführung eines Varianzverfahrens einfordern, welches sich in seiner Art nach der Relevanz und Komplexität des Bauvorhabens richtet (z.B. Workshopverfahren, Konkurrenzverfahren, Studienauftrag, Testplanung usw.).

§	Erläuterungen
§ 1920 Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga	<p>Abs.1: Die Verbindungsachse Bahnhof – Altstadt soll gestärkt und als einheitlicher, verbindender Strassenzug erlebbar gemacht werden. Dazu wird eine Vielfalt an öffentlichen und privaten Nutzungen mit Wohnen und Arbeiten angestrebt.</p> <p>Abs. 2: Es soll eine der Situation angepasste Nutzungsdichte realisiert werden. Innere Reserven auf unternutzten Grundstücken sollen ortsbildverträglich aktiviert werden.</p> <p>Abs. 3: Zur Bestimmung des konkreten Nutzungsmasses (insbesondere Dichte und Volumensetzung) kann der Stadtrat die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens einfordern.</p> <p>Abs. 4: Die wichtigen städtebaulichen Eckpfeiler für diesen durch einen hohen Öffentlichkeitsgrad geprägten Stadtraum werden direkt in der nBNO festgelegt.</p>
§ 2021 Bahnhofszone	<p>Abs. 1: Für das Bahnhofsgebiet bestehen bereits verschiedene Planungen und Studien. Mit der Bahnhofszone wird die Grundlage für die Erneuerung und Entwicklung der ÖV-Drehscheibe mit vielfältigen Nutzungsbedürfnissen geschaffen. Entsprechend breit ist der mögliche und erwünschte Nutzungsmix angelegt.</p> <p>Abs. 2: Um die vielfältigen Anforderungen und Bedürfnisse im Bahnhofsgebiet gesamtheitlich zu koordinieren, drängt sich ein nachgelagertes Planungsverfahren auf, da der planerische Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung der teilörtlichen Aspekte die Regelungstiefe der BNO übersteigt. Mit einem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan zeigt der Stadtrat die für die künftige Entwicklung wichtigen Rahmenbedingungen auf und koordiniert sie untereinander. Damit schafft der Stadtrat auch die Beurteilungsgrundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung. Dabei berücksichtigt er die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsträger und koordiniert sie zwecks reibungslosen Betriebes der ÖV-Drehscheibe untereinander. Weitere wichtige Inhalte bilden der Städtebau, insbesondere die räumliche Wirkung von Bauten auf das Ortsbild (Volumensetzung), Nutzungen, Erschliessung sowie die Freiraumqualitäten unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen.</p> <p>Abs. 3: Die Grundlage der Gestaltungspläne bildet der Entwicklungsrichtplan. Zudem ist ein Richtprojekt in einem geeigneten Varianzverfahren (Studienauftrag, Konkurrenzverfahren usw.) zu erarbeiten. Mit einem solchen qualitätssichernden Verfahren soll die Basis für die Festlegung einer örtlich verträglichen Dichte und Volumensetzung an dieser, für die Entwicklung von Lenzburg wichtigen Lage geschaffen werden.</p> <p>Abs. 4: Die städtebaulichen Eckpfeiler, insbesondere die für den Bahnhofsgebiet und die Belebung dieses öffentlichen Raumes wichtigen Erdgeschossnutzungen<u>Nutzungen der ersten Vollgeschosse</u>, werden direkt in der nBNO festgelegt.</p>
§ 2122 Spezialzone Gleis Nord	<p>Die Spezialzone Gleis Nord wurde mit einer Teilrevision der aBNO im Jahr 2010 eingeführt. Aufgrund der Planungssicherheit wird diese soweit möglich übernommen. Es werden Anpassungen an die IVHB gemacht.</p> <p>Abs. 1: Zeitgleich mit der Teilzonenplanänderung wurde der Gestaltungsplan "Gleis Nord" in Kraft gesetzt. Nutzungsordnung und GP bilden eine planerische Einheit, welche nicht einseitig gelöst werden kann.</p> <p>Abs. 2: Mit den örtlichen Gegebenheiten bezüglich der Nutzungen sind vorweg städteplanerische und lärmschutzrechtliche Grundlagen angesprochen.</p> <p>Abs. 3: In Abweichung zur aBNO werden die Flächenangaben an die IVHB angepasst. Die Nettoladenfläche Verkaufsfläche wird in <u>Nettoladenfläche Verkaufsfläche</u> überführt.</p> <p>Abs. 4: Der Stadtrat kann Zwischennutzungen bewilligen, jedoch nur wenn eine Zweckänderung bestehender Gebäude vorliegt und diese nicht erweitert oder im äusseren Erscheinungsbild umgebaut werden müssen.</p> <p>Abs. 5: Die Terminologie der Bruttogeschossfläche entspricht nicht der IVHB. Da sich der Begriff jedoch auf den Gestaltungsplan und damit auf eine altrechtliche Sondernutzungsplanung bezieht, findet § 86-83 Abs. 2 nBNO (Übergangsbestimmungen) Anwendung.</p> <p>Abs. 6: In Abweichung zur aBNO werden die Messweisen an die IVHB angepasst. In der Ebene entspricht die Gesamthöhe der Firsthöhe, d.h. diese liegt um die Dacheindeckung tiefer, da Oberkante Dachkonstruktion gemessen wird (ca. +20 cm)</p>

§

Erläuterungen

Abs. 7: Mit dem Referenzprojekt wurde einerseits präzisiert, in welchen Bereichen Abweichungen der Gebäudehöhen gegenüber der Regelbauweise sinnvoll sind, und andererseits nachgewiesen, dass eine Differenzierung der Höhen räumlich verträglich ist sowie einen städtebaulichen Mehrwert generiert.

Abs. 8: Die alte Spenglerei, das Fabrikationsgebäude (Bau II) und das ehemalige Speditionsgebäude müssen erhalten bleiben; sie sind als Zeugnisse der Industriegeschichte von hohem kulturellem Wert.

§ ~~2223~~

Spezialzone Aabach Nord

Mit der Spezialzone Aabach Nord wird die Grundlage für die weitere Entwicklung der bebauten Gebiete entlang des Aabachs geschaffen. Beabsichtigt wird eine sukzessive Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen. Insbesondere angestrebt werden Freizeit- und Kulturbetriebe im Mix mit Bildung, Gewerbe und vermehrt auch Wohnen, was in der bisherigen Arbeitszone nur ausnahmsweise möglich war. Das Gebiet soll in untergeordnetem Masse zum Wohnen genutzt werden. Die Festlegung eines maximalen Wohnanteils in der nBNO wird als nicht zweckmässig erachtet, da mit der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplanes ein nachgelagertes, behördenverbindliches Planungsinstrument vorhanden ist, welches sich mit der Entwicklung des Gebietes detaillierter auseinandersetzt und in dessen Rahmen eine Festlegung gemacht werden soll.

Abs. 2: Um einen breiten Nutzungsmix zu ermöglichen, sind im Grundsatz mässig störende Betriebsnutzungen zulässig. Gemäss Kantonalen Richtplan sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (Lager- und Logistikbetriebe) für diese Gebiete ungeeignet und werden entsprechend nicht zugelassen.

Abs. 3: Um die erwünschten Ziele in diesem historisch gewachsenen und sehr heterogenen Gebiet zu erreichen, ist ein nachgelagertes Planungsverfahren nötig, da der planerische Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung der teillörtlichen Aspekte die Regelungstiefe der BNO übersteigt. Mit einem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan schafft der Stadtrat die Beurteilungsgrundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung. Dabei berücksichtigt er insbesondere die historische Bausubstanz, die Freiräume und die Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten sowie den Bezug zum Aabach.

Abs. 4: Die Ziele aus der behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplanung sind in Gestaltungsplänen grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Innerhalb der Zonierung sind Teilgestaltungspläne möglich, welche eine räumlich und funktional zweckmässige Fläche umfassen. Aufgrund der bestehenden und historischen Bausubstanz bedürfen Eingriffe einer besonderen Sorgfalt. Entsprechend sind die städtebaulichen Qualitäten in einem geeigneten Varianzverfahren zu ermitteln (Studienauftrag, Testplanung, Konkurrenzverfahren usw.). Wenn ein bauliches Vorhaben den Zielen des Entwicklungsrichtplanes nicht zuwiderläuft, kann von der Gestaltungsplanpflicht und der Durchführung eines Varianzverfahrens abgesehen werden.

Abs. 5: In Abstimmung auf die bestehende heterogene Bebauung sollen Zwischennutzungen ermöglicht werden, welche das enge Korsett der Besitzstandsgarantie durchbrechen, auch wenn noch kein Gestaltungsplan vorliegt.

§ ~~2324~~

Wohnzone

Der eher geringe Regulierungsgrad der Wohnzonen gemäss aBNO wird beibehalten. Zonenzweck und zulässige Nutzungen werden getrennt behandelt. Die bestehenden Baumassen werden übernommen, die neu eingeführte Fassadenhöhe 2 für Bauten mit Flachdach und Attikageschoss dem Bestand angepasst. In der Wohnzone W4 wird die Gesamthöhe um 1.0 m erhöht und damit der Fassadenhöhe 2 für Flachdachbauten angepasst. Dadurch wird eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.2 m erreicht.

Abs. 2: Kleine Verkaufsgeschäfte sollen in Wohnzonen nicht gefördert, aber als ergänzende Nutzungen und solange von nicht störendem Ausmass mit bis zu 500 m² ~~Nettola-~~~~denfläche~~Verkaufsfläche, zulässig sein.

Abs. 3 In den dichteren Wohnzonen W3 und W4 wird eine entsprechende Bebauung erwartet. Hierzu werden nebst der Vorgabe einer minimalen Ausnützungsziffer und dreigeschossiger Bauweise der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern untersagt. Bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser geniessen Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Eine zeitgemässe Erneuerung, ein angemessener Umbau und Erweiterung sowie Wiederaufbau

§

Erläuterungen

infolge Brands oder anderer Katastrophen bleiben möglich. Langfristig ist aber eine zonen-gerechte Transformation erwünscht.

§ 2425

Wohn- und Arbeitszone

Die bisherigen Wohn- und Gewerbezonon werden der Terminologie der Arbeitszone angepasst. In Abweichung zur aBNO wird die Ausnützungsziffer vereinheitlicht. Die Aufteilung in Wohn- und Gewerbeanteil führt in der Praxis zu Problemen im Zusammenhang mit Umnutzungen. Generell und in Anlehnung an den Bestand wird in Mischzonen die Ausnützung leicht höher angesetzt als in den Wohnzonen.

Abs. 1: Der gemischten Betriebs- und Wohnnutzung wird gegenüber weiteren zulässigen Nutzungen Vorrang gegeben.

Abs. 2: Ergänzend zu den generell zulässigen mässig störenden Betriebsnutzungen werden die Verkaufsnutzungen in den Wohn- und Arbeitszonen neu geregelt. Bisher waren Verkaufsnutzungen lediglich in den dreigeschossigen WA-Zonen explizit geregelt. Neu gelten je Zone unterschiedliche Maximalmasse. In der WA2 sind diese mit max. 500 m² Nettoverkaufsfläche identisch mit jenen in der Wohnzone W2.

In der WA3 werden diese von ehem. 800 m² auf 700 m² heruntersetzt. Der tiefere Wert begründet sich in der neuen Definition der ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfäche gemäss VSS-Norm SN 40 281, in welche im Gegensatz zur bisherigen Regelung Lager und Nebenräume nicht mehr eingerechnet werden.

Abs. 3: In der dichteren Zone WA3 wird eine entsprechende Bebauung erwartet. Hierzu werden nebst der Vorgabe einer minimalen Ausnützungsziffer und dreigeschossiger Bauweise der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern untersagt. Bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser geniessen Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Eine zeitgemässe Erneuerung, angemessener Umbau und Erweiterung sowie Wiederaufbau infolge Brands oder anderer Katastrophen bleiben möglich. Langfristig ist aber eine zonengerechte Transformation erwünscht.

Auf die bisherigen spezifischen Regelungen zu An- und Verbindungsbauten und deren Grenzabstände wird verzichtet, da diese unter § 19 BauV hinreichend geregelt werden.

Auf die bisherige Sonderregelung in der WA3 im Gebiet Wolfsacker kann ebenfalls verzichtet werden, da das entsprechende Gebiet zwischenzeitlich überbaut wurde.

Die Spezialbestimmungen bzw. Zielsetzungen für das Gestaltungsplangebiet Hornerfeld West werden in der nBNO unter dem Kapitel Gestaltungspläne verschoben, inhaltlich aber nicht verändert (Planbeständigkeit).

§ 2526

Arbeitszone

Die Arbeitszonen Ar1 und Ar2 sind wie bisher in einer Bestimmung zusammengefasst. Generell dienen diese der Betriebsnutzung und unterscheiden sich vor allem durch die zulässige Empfindlichkeit und die maximal möglichen Gesamthöhe:

- AR1: ES III Gesamthöhe: 15 m

- AR2: ES IV Gesamthöhe: 20 m

Abs. 2 & Abs. 3: Aufgrund des Störungsgrades sind in der AR2 nur Wohnungen zulässig, welche aus betrieblichen Gründen absolut notwendig sind (z.B. Pikettpersonal mit Überwachungsfunktion). In der AR1 dagegen sind auch Wohnungen für Betriebsinhaber und an den Standort gebundenes Personal (z.B. Hauswart) zulässig.

Abs. 4: Die Grösse der zulässigen Verkaufsgeschäfte richtet sich nach den bisherigen 800 m², wird aber aufgrund der Definition der Nettoverkaufsflächen (ohne Lager und Nebenräume) auf 700 m² reduziert. Für grössere Nettoverkaufsflächen (ab 700 m²) oder anderweitige Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, über welchen die Stadt entsprechend Einfluss nehmen kann und unerwünschte Entwicklungen verhindert werden können. Gemäss Kantonalem Richtplan sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (Lager- und Logistikbetriebe) für die Arbeitsplatzgebiete in Lenzburg ungeeignet und werden entsprechend nicht zugelassen (wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kant. Bedeutung, Kantonaler Richtplan S 13, Planungsanweisung 1). Erweiterungen bei bestehenden Betrieben, insbesondere im Zusammenhang mit ortsansässiger Produktion, sind möglich.

§

Erläuterungen

Abs. 5 und 6: Es wird eine ortsbauliche Aufwertung angestrebt. So sollen sich im Minimum die Zugangsbereiche zum öffentlichen Strassenraum hin orientieren und Dachaufbauten sind diskret zu gestalten.

Abs. 7: Mit der Präzisierung der Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sollen die Aussenraumqualität der Arbeitszonen und die Siedlungsqualität insgesamt erhöht werden. Generell gelangen die spezifischen Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung gemäss § ~~75-72~~nBNO auch für Arbeitsplatzgebiete zur Anwendung.

Abs. 8: Die bisherigen Bestimmungen zum Gebiet Hornerfeld werden aus Gründen der Planbeständigkeit unverändert übernommen (Genehmigung 2014). Änderungen beschränken sich auf die Anpassungen an die IVHB sowie die geänderte Naturschutzverordnung.

Abs. 9: Die bisherigen Bestimmungen zum Silobau an der Werkhofstrasse werden aus Gründen der Planbeständigkeit unverändert übernommen (Genehmigung 29.04.2016).

§ ~~2627~~

Spezialzone Oberrain

Die Spezialzone Oberrain bleibt in ihren Grundsätzen bestehen und wird gegen Norden um das Gebiet der ehem. Speziallandwirtschaftszone erweitert. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach dem Zonenzweck – der Kompostierung und der Biogasanlage.

Abs. 2: Die zulässigen Nutzungen werden um die Energieerzeugung ergänzt. Für den Vertrieb der daraus gewonnenen Produkte ist zukünftig eine Biogastankstelle denkbar und zulässig.

Abs. 3 & Abs. 4: Die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung soll eine gute Einordnung unterstützen. Die Hecke entlang der Seonerstrasse wird als Naturobjekt H01 planrechtlich geschützt.

§ ~~2728~~

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Abs. 1: Die zulässigen Nutzungen in der ÖB wurden explizit um eine „Kann-Formulierung“ für Alterswohnungen ergänzt, um entsprechende Flexibilisierungen im Zusammenhang mit dem Alters- und Pflegezentrum (AZOM) zu ermöglichen. Zudem sollen in der ÖB in untergeordneter Weise und zwecks Belebung von öffentlichen Räumen auch private, publikumsorientierte Nutzungen ermöglicht werden.

Die bisherige Spezialbestimmung für das Gebiet "Viehmarktplatz" wird aufgehoben, da die entsprechende Planung und Umsetzung abgeschlossen ist. Das betroffene Gebiet wurde gesamthaft in die Wohnzone W3 überführt.

Abs. 3: Als Erstellerin und Betreiberin kann und soll die Stadt bei den öffentlichen Bauten eine Vorbildfunktion hinsichtlich des energieeffizienten Bauens einnehmen.

Die bisherige Spezialbestimmung bezüglich der Sicherheitseinrichtungen auf dem Gebiet der Justizvollzugsanstalt (JVA) ist irrelevant und wird aufgehoben. Die Anforderungen der JVA ergeben sich aus deren Sicherheitsdispositiv.

Da der Kiesabbau auf dem JVA-Areal ebenfalls weitestgehend abgeschlossen ist, wird künftig auf die entsprechende Bestimmung verzichtet.

§ ~~2829~~

Grünzonen

Im Zusammenhang mit dem GP "Widmi" und der Fortführung der Grünzone bis zum Tunnelweg erfahren die Grünzonen der Stadt Lenzburg eine Erweiterung. An den im Grundsatz für alle Grünzonen generalisierten Bestimmungen soll im Prinzip festgehalten werden.

Abs. 2: Kleine Infrastrukturen für die Nächsterholung (Spielplätze, Sitzgelegenheiten usw.) und der Zone dienende Kleinbauten (z.B. Geräteschuppen, offene Pavillons oder Pergolas, Witterungsschutz usw.) sind zulässig, da sie eine sinnvolle Ergänzung für die Aneignung von Freiräumen durch die Bevölkerung bilden.

Abs. 3: Nebst der Nächsterholung leisten Grünzonen auch einen wertvollen Beitrag zur Ökologie. Hierzu ist eine möglichst natürliche und einheimische Vegetation zu erhalten und zu fördern. Grössere Grünflächen sollen zudem in einer Art und Weise gepflegt werden, welche eine sinnvolle und zweckmässige Aneignung durch die Bevölkerung ermöglicht (Spielwiese, Freispiel usw.).

Abs. 5: Der Stadtrat genehmigt spezifische Nutzungsvorschriften für Familiengärten in einem separaten Reglement. Ein solches ermöglicht die nötige Flexibilität, um auf sich verändernde Anforderungen rasch zu reagieren.

7.3.2 Landwirtschaftszonen

§	Erläuterungen
§ 29 30 Landwirtschaftszone	Die zulässigen Nutzungen in der Landwirtschaftszone ergeben sich aus der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere aus Art. 16 ff. RPG und Art. 34 ff. RPV, welche die Nutzung abschliessend regeln. Die Bestimmung richtet sich weitgehend nach der Muster-BNO des Kantons.
§ 30 31 Bauten in der Landwirtschaftszone	Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere den Bestimmungen nach Art. 16a und Art. 24 ff. RPG. Die Bestimmung richtet sich weitgehend nach der Muster-BNO des Kantons.
§ 31 32 Rebbauzone	<p>Neu werden im Kulturlandplan Gebiete der Rebbauzone zugeordnet. Diese richten sich nach dem Kantonalen Rebkataster. Darunter fallen Teile der Parzellen Kat.-Nrn.: 242, 1834 und 2372 am Schlossberg sowie Teile der Parzelle Kat.-Nr.: 1818 am Gofi. Am Schlossberg wird gegenüber dem aktuellen Rebkataster die Rebbauzone um den neu geplanten Rebbau erweitert (vgl. Ziff. 5.2).</p> <p>Abs. 1: Zur Schonung des unmittelbar angrenzenden Trockenstandortes wird eine extensive Bewirtschaftungsform des Rebbergs vorgeschrieben. Gemäss heutigem Verständnis ist die extensive Bewirtschaftungsform sinngemäss wie folgt umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verzicht auf Herbizide für den Boden der Rebberge – immergrüne und artenvielfältige Einsaaten zwischen den Reben und an den Böschungen – <u>gegenüber der konventionellen Bewirtschaftung stark reduziertes Volumen der eingesetzten Spritzmittel sehr wenige Spritzungen (rund 1-3 anstelle konventioneller 9-10)</u> – Pflanzung von pilzresistenten Rebsorten (Piwi-Sorten) – alternierendes Mulchen der Fahrgassen oder immergrüne Fahrgassen – Mähen der Böschungen möglichst nach dem 15. Juni <p>Abs. 2: Die durch die Hanglagen bedingten und für den Rebbau notwendigen Terrainveränderungen (Terrassierung, Stützmauern usw.) sind zulässig, bedürfen aber jeweils einer Baubewilligung. Die bestehenden Natursteinmauern werden als ökologisch und kulturhistorisch wertvoll erachtet und sollen möglichst erhalten bleiben oder durch gleichwertige Ausführungen ersetzt werden. Aufgrund der exponierten Hanglage werden Tropfbewässerungsvorrichtungen zugelassen, Sprinkleranlagen jedoch nicht.</p> <p>Abs. 3: Im Grundsatz gelten für Bauten die Anforderungen der Landwirtschaftszone. Aufgrund der exponierten Lage ist auf eine gute Einpassung zu achten. Witterungsschutznetze werden unter sehr strengen Auflagen zugelassen.</p> <p>Abs. 4: Sollte die Nutzung als Rebbau aufgegeben werden, so gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone Schlossberg-Gofi.</p>

7.3.3 Schutzzonen im Kulturland

§	Erläuterungen
§ 32 33 Naturschutzzone im Kulturland	<p>Die Naturschutzzonen im Kulturland werden in einer Bestimmung zusammengefasst. Hierzu werden unter Abs. 1 - 7 allgemein gültige Bestimmungen erlassen:</p> <p>Abs. 2: Schutz der Naturobjekte innerhalb der Naturschutzzonen über die Grundzonierung.</p> <p>Abs. 3: Insbesondere der Schlossberg-Gofi und der Aabachraum werden von der Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt. Deshalb wird ein Nebeneinander von Naturschutz und schonender Erholungsnutzung angestrebt. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sollen möglich sein, wenn sie zum Erhalt und Förderung der Schutzziele und der schonenden Naherholung beitragen.</p>

§

Erläuterungen

Abs. 4: Zur Erhaltung und Förderung der Ziele sowie der Naturqualitäten werden Bewirtschaftungseinschränkungen erlassen.

Abs. 5: Trotz zulässiger Erholungsnutzung steht der Schutz der Naturwerte im Vordergrund. Daraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen, welche das Mass einer schonenden Erholungsnutzung übersteigen. Die Schonung der Tierwelt ist entsprechend zu berücksichtigen.

Abs. 6: Daraus ergeht eine Pflegeaufforderung. Auf die jeweilige Schutzzone abgestimmte Pflegemassnahmen werden unter Abs. 8 formuliert.

Abs. 7: Vertragliche Vereinbarungen gehen vor und umfassen in der Regel detailliertere Anforderungen und Bedingungen.

Abs. 8: Bei den Schutzzonen im Kulturland werden vier Typen unterschieden: Die *Schutzzone Schlossberg-Gofi* bezweckt den umfassenden Erhalt des Schlossberges und des Gofis. Die Pflegemassnahmen sind auf den Erhalt der landschaftlichen, kulturlandschaftlichen und geomorphologischen Elemente ausgerichtet. Insbesondere sind die Aussichtslagen zu erhalten und trennende Einfriedungen wie Stacheldraht, Maschendraht und dergleichen zu unterlassen. Die vielfältigen Grünstrukturen sind hinsichtlich standortheimischer Pflanzungen zu ergänzen und zu erhalten. Mit angepassten Pflegemassnahmen ist insbesondere die Vergandung vorzubeugen. Für die Naherholung können Wege oder Ruhebänke geschaffen werden.

Die *Schutzzone Aabachraum* bezweckt den umfassenden Erhalt der Natur-, Landschafts- und kulturhistorischen Werte im Aabachraum. Die Schutzzone Aabachraum wird stark durch die Anforderungen an den Gewässerraum geprägt. Im Nahbereich der Gewässer gelten dementsprechend die übergeordneten Bestimmungen zur überlagerten Gewässerraumzone (vgl. § 127 BauG und eidg. Gewässerschutzverordnung). Die schonende Naherholung (Abs. 3) in diesem für die Bevölkerung wichtigen Landschaftsraum ist explizit zulässig, insbesondere sind stellenweise Zugänge zum Aabach zu realisieren. Für die Naherholung können Wege, Ruhebänke oder Zugänge zum Aabach geschaffen werden.

Trockenstandorte finden sich vor allem entlang dem Bahndamm im Sandrisi und am Schlosssüdhang. Mit einer gezielten Beweidung (Schafe, Ziegen) kann der Vergandung vorgebeugt werden. Mit dem späten Schnittzeitpunkt soll der Artenreichtum gefördert werden.

Es werden zwei *Feuchtgebiete* festgesetzt. Es gilt, diese als Laichgebiet und Lebensraum zu erhalten und mit abgestimmten Pflegemassnahmen wirksam vor Vergandung zu schützen.

§ ~~33~~34

Naturschutzzone Wald

Unter den Naturschutzgebieten im Wald werden verschiedene Schutzbereiche zusammengefasst. Im Wesentlichen richten sich die Perimeter der Naturschutzgebiete im Wald nach den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald. Das Inventar Natur und Landschaft von kommunaler Bedeutung wurde mitberücksichtigt (Erweiterung der Gebiete Fünfweiher und Zweiweiher-Bachtale). Unter den Absätzen 1 bis 3 werden allgemein gültige Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen formuliert. Abs. 4 regelt Schutzziel sowie Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen gebietspezifisch für Gebiete mit spezifischen Ausprägungen. Gebiete ohne spezifische Schutzziele sind als Naturwald (N) bezeichnet. Es gelten die Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 der Naturschutzzone Wald. Für vertraglich gesicherte Eichenwaldreservate (E) gelten entsprechende Massnahmen zur Förderung des Eichenbestands.

7.3.4 Überlagerte Schutzzone

§

Erläuterungen

§§ ~~34-35~~ ~~35~~36

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie Lenzburg wurden Gebiete mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen bezeichnet. Diese sollen erneuert und massvoll ergänzt werden können, wenn der Quartiercharakter erhalten bleibt. Mit den Quartier- und

§

Erläuterungen

Strukturerhaltungszonen wird ein differenziertes System von überlagerten Zonen eingeführt, welches den örtlichen Besonderheiten dieser Gebiete Rechnung trägt und eine auf das Schutzziel abgestimmte Regelungstiefe erlaubt.

§ 3435

Quartiererhaltungszone

Abs. 1: Die Quartiererhaltungszone bezweckt den Erhalt des Gebietscharakters der Gebiete bzw. deren atmosphärischen Qualitäten. Dabei stehen die Strassenräume mit den typischen Freiraumelementen, Vorplatzsituationen und Einfriedungen als quartierprägende Elemente sowie die rückwärtigen Gartenanlagen als grüne Binnenräume im Vordergrund. Die als Punktbauten erstellten, meist zweigeschossigen Hauptbauten werden durch untergeordnete An- und Nebenbauten ergänzt. Die minimal dimensionierten Quartierstrassen unterstützen ein hohes Mass an Privatheit und tragen zur Identität der beiden Quartiere bei.

Abs. 2: Im Vordergrund steht ~~die Wahrung des Gebietscharakters wie unter Abs. 1 beschrieben sowohl bei den Bauten als auch bei den stark prägenden Aussenräumen eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur~~. Im Grundsatz können Bauten erneuert oder durch Neubauten ersetzt werden, vorbehaltlich kantonalem Denkmalschutz oder kommunal inventarisierter Bauten. ~~Es ist sowohl bei Bauten wie auch bei den stark prägenden Aussenräumen auf eine gute Einordnung zu achten~~.

Abs. 3: Um die prägende Körnigkeit und Erscheinung der Quartiere zu erhalten, orientiert sich der Stadtrat bei der Beurteilung ~~von der Volumen, der Gebäudelängen und der Höhenstaffelung von Haupt- und Nebenbauten~~ Gebäuden und Kleinbauten an der bestehenden Quartierstruktur.

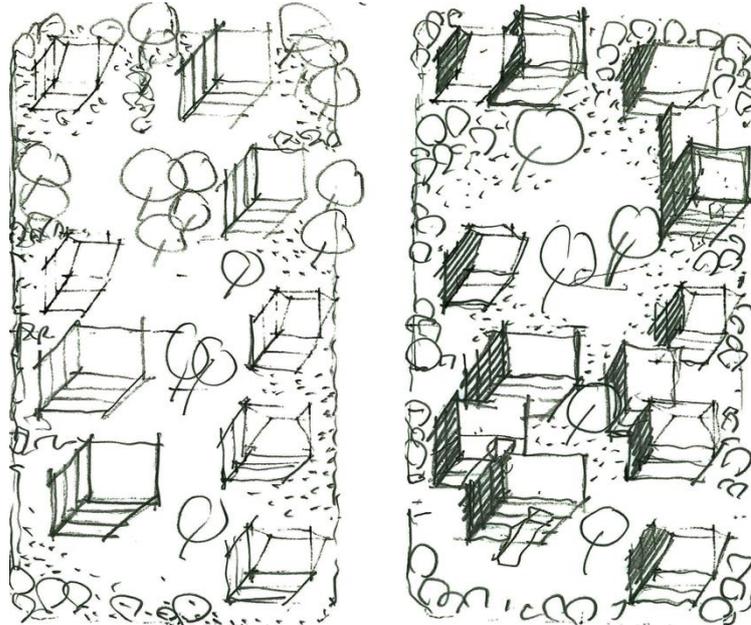


Abbildung 50 Beispielskizze Körnigkeit der Bebauung in den Gebieten der Quartiererhaltungszone (Quelle: Ammann Albers 2016)

§ 3536

Strukturerhaltungszone empfindliche Hanglage

Abs. 1: Die Strukturerhaltungszone für empfindliche Hanglagen bezweckt den Erhalt der lockeren, feinkörnigen und stark durchgrünter Siedlungsstrukturen am Schlossberg, Gofi und in der Bannhalde. Sie bezweckt einen harmonischen und sanften Übergang zu den strukturreichen Hanglagen. Grossmassstäbliche, die bestehende Struktur störende Bauten oder zu dichte Bebauungen sollen verhindert werden.

Grössere Terrassenhäuser treten an den Hanglagen mit lockerer Bebauung störend in Erscheinung. Deshalb gilt für Bauten und insbesondere Terrassenhäuser die Beschränkung auf maximal zwei Gebäudeetagen mit nutzbaren Vollgeschossen. Darüber hinaus kann zusätzlich entweder ein Untergeschoss (z.B. mit Garagenräumen und Keller, wenn die

§

Erläuterungen

Überbauung von unten erschlossen wird) oder ein Attikageschoss (z.B. mit einer Parkierungslösung, wenn die Überbauung von oben erschlossen wird) erstellt werden.

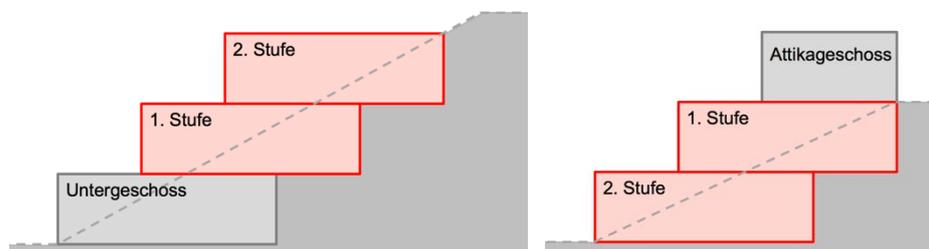


Abbildung 51 Bauten mit zwei Gebäudestufen und jeweils einem Unter- oder Attikageschoss

Abs. 2: Stützmauern sollen sich gut einordnen. Sie sind deshalb möglichst gering zu halten. Sie sind in den ortsüblichen Materialien als Natursteinmauern mit gerichteten Steinen (keine roh belassenen Felsbrocken) auszubilden. Auch sorgfältig gestaltete Betonmauern sind möglich.

§ 3637

Landschaftsschutzzone

Zweck der Landschaftsschutzzone ist es, die Landschaft in ihrer Erscheinung zu erhalten. Gemäss kantonalem Richtplan (L 2.3) und § 40 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, Landschaften von besonderer Bedeutung zu schützen und wiederherzustellen und Schutz-zonen auszuscheiden. Die Kulturlandschaft südlich des Bühlwegs und östlich des Siedlungsgebiets ist im Kantonalen Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung festgehalten. Zusätzlich ist das Gebiet Hornerfeld als Siedlungstrenngürtel bezeichnet, welches somit ebenfalls von Hochbauten freigehalten werden muss. Beide behördenverbindlichen Anweisungen werden mit der kommunalen Landschaftsschutzzone in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe werden mit "Siedlungseiern" von der Landschaftsschutzzone ausgespart (vgl. Kulturlandplan), damit sie in ihrer Entwicklung nicht behindert werden. Sie unterstehen den Bestimmungen zur Landwirtschaftszone.

Abs. 2 und 3: Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt der erwähnten Ausnahmen nicht zulässig. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der kantonalen Muster-BNO.

§ 3738

Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone schützt die Gewässer inklusive der Uferbereiche gemäss revidierter Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 36a GSchG, Stand 1. Januar 2020).

Die Bezeichnung der Gewässerraumzone erfolgte in Absprache mit den kantonalen Fachstellen (vgl. Ziff. 6.1). ~~Grundsätzlich erfolgt eine räumliche Festlegung der Gewässerraumzone entlang dem Aabach sowie dem Hetex, Hämmerli, und Sauerstoffkanal (Bauzonen- und Kulturlandplan). Entlang der übrigen Gewässer, namentlich dem Stadtbach, Zwei- und Fünfweierbach, Schützenmeisterweierbach sowie dem Kraftgraben richtet sich der Gewässerraum abschliessend nach § 127 Abs. 1 lit. b BauG für Gewässer mit einer Sohlenbreite von weniger als 2 m.~~ Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides sind sämtliche Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung auszuscheiden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1bis und Abs. 2 BauG genannten Gewässer.

Abs. 2: Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV (Stand 1. April 2020) bestimmt. Der Hinweis bezüglich der Bepflanzung wird um die Pflege und Sicherung der Uferbestockung ergänzt. Die Bestockungen sind geschützt und ihr Erhalt ist generell zu gewährleisten. Als fachmännische Pflege und Aufwertung kann auch ein stellenweises Ausdünnen von Heckenstrukturen sinnvoll sein.

Art. 4-63-5: Sinngemässe Übernahme von § 127 BauG in die nBNO

§ 3839

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen wird aufgrund übergeordneter Vorgaben sinngemäss von § 127 BauG in die nBNO übertragen:

Abs. 1: Standardmässige Vorgabe aus § 127 BauG.

§

Erläuterungen

Abs. 2: Verzicht auf Mindestabstand für Gewässer, für welche bewusst kein Gewässer-
raum ausgeschieden wird (z.B. Hochwasserentlastungsstollen).

§ 3940

Wildtierkorridor

Der im Richtplan festgesetzte Wildtierkorridor im Gebiet Wylmatte – Seonerstrasse ist Be-
standteil des gesamtkantonalen Vernetzungssystems für Wildtiere. Die behördenverbind-
liche Anweisung wird mit Bezeichnung des Wildtierkorridors in der kommunalen Nut-
zungsplanung umgesetzt. Die Bestimmungen setzen den entsprechenden Inhalt des kanton-
alen Richtplanes um.

Abs. 2: Für Weidezäune, Einfriedungen und Tiergehege und weitere gemäss kantonalem
Recht grundsätzlich bewilligungsfreie Anlagen, die als Barriere für Wildtierbewegungen
wirken können, besteht die erweiterte Bewilligungspflicht. Für solche ist der Nachweis zu
erbringen, dass der Wildtierdurchgang nicht behindert wird (Abs. 3).

§ 4041

Aussichtsschutz

Die bisherige Bestimmung zum Aussichtsschutz sowie deren Bezeichnung entlang dem
Rebweg, dem Oberen Haldenweg und der Seonerstrasse werden übernommen.

Abs. 2: Entlang dem Oberen Haldenweg gelten spezifische Bestimmungen zur Erhaltung
der Aussicht ab dieser für Erholungssuchende wichtigen Wegverbindung.

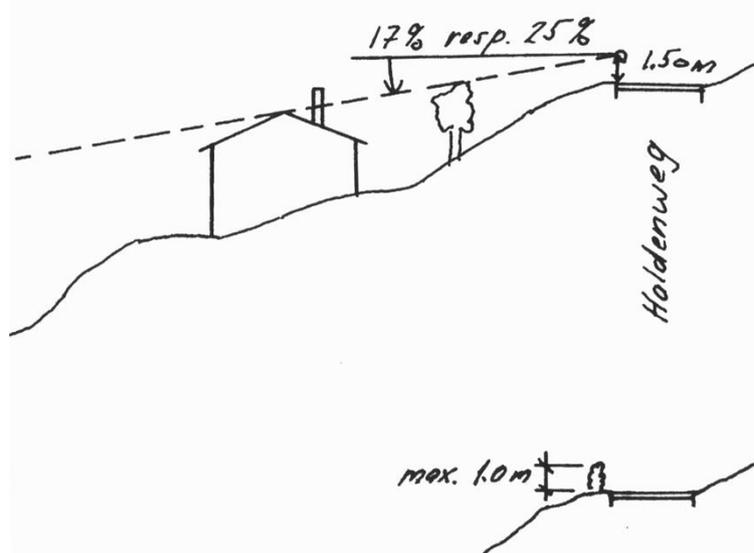


Abbildung 52 Vermassung der Sichtkorridore ab dem Haldenweg (Quelle: Lenzburg aBNO)

§ 4142

Gofi Plateau

Auf dem Gofi Plateau soll ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Natur-
schutz und Freizeit- und naturnaher Erholungsnutzung möglich sein. Die Hangflanken des
Gofi und Schlossberges sollen hingegen nur durch eine schonende Naherholung tangiert
werden. Mit der Bewilligungspflicht von Festanlässen und Aktivitäten kann der Stadtrat
Einfluss auf das Mass der Freizeitnutzung auf dem Plateau nehmen.

7.3.5 Schutzobjekt

§

Erläuterungen

§ 4243

Kommunale Schutzobjekte

Kanton und Gemeinden stehen gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz in der
Pflicht, Kulturgüter zu erhalten und zu pflegen. Die Gemeinden erlassen Vorschriften für
den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung. Neu wird für
Lenzburg die "Inventar-Lösung" als Schutzkonzeption eingeführt. Die neue Bestimmung
hat keinen planungsrechtlichen Schutz der einzelnen Objekte in der nBNO mehr zur Folge.
Schutzabklärungen werden erst auf Verlangen oder mit einem Baugesuch angeordnet. So
können Bauvorhaben und Schutzziel optimal und zweckmässig aufeinander abgestimmt
werden.

§

Erläuterungen

Abs. 1: Die Grundlage für die Schutzabklärungen ~~bilden die zwei Inventare:~~bildet das Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung (basierend auf dem Bauinventar, durch die kantonale Denkmalpflege erhoben).

~~— Inventar der Gärten von kommunaler Bedeutung~~

~~(durch die Stadt Lenzburg erhoben, basierend auf dem Inventar der Historischen Gärten und Anlagen (Aargauer Heimatschutz AHS und Aargauer Landschaftsarchitekten BSLA, 2014))~~

~~Die~~Das Inventare ~~können kann~~ periodisch nachgeführt und ergänzt werden.

Abs. 2/3: Die Aufnahme ins Inventar erfolgt aufgrund einer rein fachlichen Beurteilung.

~~Die~~Das Inventare ~~sind ist~~ nicht grundeigentümerverbindlich und ~~werden wird~~ entsprechend im Anhang der nBNO als orientierender Inhalt abgebildet. Eine umfassende Interessenabwägung findet erst im Rahmen der definitiven Schutzabklärung gemäss Abs. 2 und 3 statt. Das Unterschutzstellungsverfahren setzt fest, ob geschützt wird, und wenn ja, in welchem Umfang und mit welchen Vorkehrungen. Somit kann spezifisch auf den Einzelfall reagiert und der Schutzzumfang spezifisch auf ein Vorhaben abgestimmt werden.

Abs. 4: Als Grundlage für den Entscheid des Stadtrates ist ein vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten zu erstellen. Das Schutzziel kann auch im Rahmen einer gegenseitigen Schutzvereinbarung gesichert werden.

Abs. 5: Richtet sich nach der Verordnung zum Kulturgütergesetz § 28.

Abs. 6: Der Entscheid über die Unterschutzstellung muss publiziert werden. Bei Beschwerden kommt das Verfahren (Rechtsmittel) gemäss Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.

Abs. 7: selbsterklärend.

Abs. 8: Der Stadtrat kann – wenn er davon Kenntnis hat – auch vorsorglich beispielsweise eine Tapete schützen, wenn sie auf dem Inventarblatt als schutzwürdig aufgeführt ist. Die Frist von 3 Monaten richtet sich nach dem Kulturgütergesetz (§ 28).

Abs. 9: Entspricht dem Kulturgütergesetz (§ 28). Als vorsorgliche Massnahmen gelten z.B. ein Abbruch- oder Veränderungsverbot.

Abs. 10: An die Mehrkosten kann der Stadtrat Beiträge entrichten. Details dazu werden in einem Reglement geregelt.

§ 4344

Kulturobjekte und historische Verkehrswege

Abs. 1: Das zugrunde liegende Inventar der Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung wurde durch die Stadt Lenzburg erhoben. Darin erfasst sind primär Brunnen, Grenzsteine, Gedenksteine und Brunnstuben. Die Kulturobjekte erfahren einen planungsrechtlichen Schutz und sind entsprechend im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichnet. Grundsätzlich gilt für diese ein Beseitigungsverbot. Sie sind fachmännisch zu unterhalten.

Abs. 2: Der Schutzzumfang der historischen Verkehrswege richtet sich nach dem Inventarbeschrieb. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden. Die Linienführungen historischer Verkehrswege mit Substanz gemäss Inventar sind orientierend im Kulturlandplan abgebildet.

§ 4445

Naturobjekte

Die Grundlage für die Naturobjekte bildet das Natur- und Landschaftsinventar, welches durch die Stadt Lenzburg erhoben wurde. Die Verpflichtung zum Schutz wertvoller Naturobjekte ergibt sich aus § 40 BauG.

Zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten werden Naturobjekte innerhalb von Naturschutz-zonen planrechtlich nicht als Einzelobjekte ausgewiesen, sondern erhalten ihren Schutz über die entsprechende Schutzzone der Grundzonierung.

Abs. 1 und 2: Die beiden Absätze vereinheitlichen die Bestimmungen zu den Naturschutzobjekten. Darüber hinaus gehende Bestimmungen können vertraglich geregelt werden.

Abs. 3: Für die einzelnen Objekttypen werden spezifisch abgestimmte Schutzziele und Pflegemassnahmen erlassen.

§	Erläuterungen
§ 45 46 Hochstämmige Bäume	Obstbäume und markante Einzelbäume sind ein wichtiges und prägendes Element der Kulturlandschaft. Diese gilt es gesamthaft zu erhalten. Die Stadt kann im Rahmen des Hochstammförderprojekts Beiträge entrichten.

7.3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§	Erläuterungen
§ 46 Weilerzone Wildenstein	Die Bestimmungen zur Weilerzone Wildenstein sind nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes (vgl. Ziff. 10.5).
§ 47 Spezialzone Lenzhard	Die Spezialzone Lenzhard sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone Lenzhard und Spezialzone Lenzhard, welche parallel zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wird. Ein entsprechender Abgleich mit den zuständigen Planern findet statt.
§ 48 Materialabbauzone	Die Spezialzone Lenzhard sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone Lenzhard und Spezialzone Lenzhard, welche parallel zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wird. Ein entsprechender Abgleich mit den zuständigen Planern findet statt.
§ 49 Deponiezone	Abs. 1: Die Bestimmungen zu den Deponiezonen werden beibehalten. Es bestehen weiterhin eine Deponie für Material (D) südlich der Spezialzone Oberrain sowie ein Kompostierplatz (K) südlich der Justizvollzugsanstalt.

7.3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§	Erläuterungen
§ 50 Hochwassergefahrenzone	Die Hochwassergefahrenzonen sind aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Spezialplan Hochwasserschutz räumlich festgelegt. Sie sind den Bauzonen überlagert und regeln auf das Gefahrenpotenzial abgestimmte Nutzungseinschränkungen oder bauliche Anforderungen. Gemäss kantonalem Richtplan (Beschuss 2.2 zu L 1.2) haben die Gemeinden die Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Nutzungsplanungen festzulegen. Das Schutzdefizit beschränkt sich auf den südlichen Siedlungsteil und geht vor allem vom Stadtbach aus, welcher ein Gewässer der Gemeinde ist. Ausgehend vom Aabach sind vor allem landwirtschaftliche Flächen betroffen (vgl. Ziff. 6.2).
§ 51 Freihaltezone Hochwasser	Die Freihaltezone Hochwasser dient dem Schutz vor Hochwassergefahren ausserhalb von Bauzonen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist sie im Spezialplan Hochwasserschutz räumlich festgelegt. Sie umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel L 1.2, Beschluss Nr. 3). Dies sind primär die Nahbereiche von Aabach und Stadtbach.

7.4 Baubegriffe und Messweisen

7.4.1 Messweise

§	Erläuterungen
§ 52 Abgrabungen beim Gebäude	Abgrabungen von Untergeschossen können die Höhenwirkung von Gebäuden erheblich verstärken, zu problematischen Proportionen im Erscheinungsbild und zu schwierigen Umgebungsgestaltungen führen. Mit der Einschränkung der Abgrabungen auf ein Drittel der Fassadenlänge wird an der sich in Lenzburg bewährten Regelung festgehalten. Um in kleinräumigen Verhältnissen eine Zufahrt ins Untergeschoss zu ermöglichen, kann der

§	Erläuterungen
	Stadtrat Ausnahmen zulassen. Zudem bestehen für Abgrabungen < 0.50 m in Hanglagen keine Einschränkungen.
§ 53 Geschlossene Bauweise	Die bestehende Bestimmung zur Orientierung der Bauten bei geschlossener Bauweise wird beibehalten.
§ 54 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Gebäuden	Die Verkleinerung des Abstands gegenüber altrechtlich bewilligten Gebäuden stützt sich auf § 27 BauV und soll weiterhin zur Anwendung kommen können.

7.4.2 Innenentwicklung

§	Erläuterungen
§ 55 Innenentwicklung	<p>Abs. 1: Bauzonenreserven werden zunehmend knapper. Deshalb gilt es, innerhalb der Bauzonen eine gute Nutzung (Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung) der Grundstücke anzustreben sowie einen übermässigen Landverbrauch zu unterbinden. Droht die Gefahr, dass Grundstücke oder Teilgrundstücke in einer Weise überbaut werden, dass die zonen-gemässe Nutzung nicht mehr gewährleistet werden kann, so kann die Baubewilligung verweigert werden.</p> <p>Abs. 2: Die Bestimmung bezweckt eine effektive und gute Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauzonen, auch mit niedriger Dichte. Damit soll für Grundeigentümer ein Anreiz geschaffen werden, welche gewillt sind, auf Parzellen < 2'000 m² mehrere Wohneinheiten zu erstellen und somit mehr effektiv nutzbaren Wohnraum schaffen (Einwohner / ha). Dies ist erfüllt, wenn der durchschnittliche Landverbrauch pro Wohneinheit unter 334 m² liegt.</p> <p>Abs. 3: In den Wohngebieten in flachen Lagen soll alternativ nach den vorgegebenen Bedingungen (ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attikas, Dachgeschosses oder begehbaren Flachdachs) gebaut werden können. Damit sollen Mehrfamilienhäuser gefördert werden, welche sich bezüglich Volumen in die bestehenden Strukturen einzufügen vermögen. Angestrebt werden kompakte Baukörper, weshalb auf Attika- und Dachgeschosse zu verzichten ist.</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse ist vorgegeben. Anstelle eines Attikageschosses kann mit der Erleichterung ein Vollgeschoss realisiert werden, wobei sich die Fassadenhöhe nach der Regelbauweise mit Attikageschoss richtet (Gebäudeseite mit fassadenbündigem Attikageschoss, vgl. § 14-15 nBNO). Zur Sicherung der Proportionierung der Gebäude ist eine Minimalgrundstücksfläche erforderlich. Damit bleibt die Massstäblichkeit gegenüber der Regelbauweise gewahrt. Der maximale Ausnützungsbonus liegt leicht unterhalb dem bei Arealüberbauungen gewährten. Ein solches Baugesuch muss eine gute Qualität erbringen. Dabei gelten die Kriterien der Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sinngemäss. Betreffend weiterer Nutzungsboni gemäss übergeordneten Festlegungen werden Bauvorhaben gemäss dieser Bestimmung wie Arealüberbauungen behandelt (vgl. § 35 Abs. 2 BauV).</p>

§

Erläuterungen

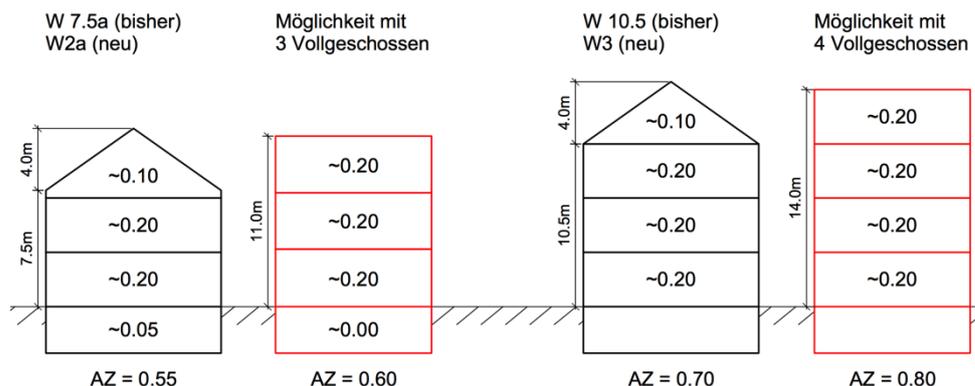


Abbildung 53 Verhältnis Regebauweise, erleichterte Bauweise gemäss Abs. 3 (Quelle: PLANAR 2017)

Abs. 4: Um eine übermässige Nutzung von Grundstücken und Brüche in der baulichen Struktur im Quartier zu verhindern, sind die baulichen Erleichterungen bzw. Boni untereinander und mit der Arealüberbauung nicht kombinierbar.

§ 56
Arealüberbauung

Abs. 1: Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sind in allen Wohn- und Wohn-/Arbeitszonen zulässig. In der Altstadt-, Ring-, und weiteren Schutzzonen sind Arealüberbauungen nicht mit den Erhaltungszielen vereinbar. In den auf die jeweilige spezifische Entwicklung abgestimmten Bahnhofs- und Spezialzone Aabach Nord ist die Lenkung mittels Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Abs. 2:

- a) Für Arealüberbauungen werden Mindestflächen je Bauzonen festgelegt. Lenzburg verfügt nur über wenige unbebaute Areale, weshalb die Mindestflächen gegenüber der bisherigen aBNO reduziert werden.
- b) Bei Arealüberbauungen sind zur Schonung der Freiräume die Parkieranlagen grundsätzlich als unterirdische Sammelgaragen anzulegen. In Ausnahmefällen kann bei vorteilhaften Lösungen auch eine oberirdische Parkierung realisiert werden. Bei Besucherparkplätzen kann von unterirdischen Sammelgaragen abgewichen werden.
- c) Die Höhe der Gebäude kann um ein Vollgeschoss erweitert werden. Allerdings bedarf dies eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses, welches entsprechend zu belegen ist (vgl. Fachbericht gemäss § 40 BauV).

7.4.3 Gewerbe

§

Erläuterungen

§ 57
Nutzungen und deren
Störmass

Abs. 1: Betriebsnutzungen können privat oder öffentlich sein. Darunter fallen insbesondere auch Freizeit-, Sport- und Unterhaltungsnutzungen.

Abs. 2 - 5: Die Unterscheidung in "nicht störend", "mässig störend" und "stark störend" wird beibehalten und lehnt sich an die Muster-BNO an.

Abs. 2: Zu den nicht störenden Betrieben gehören neben Büronutzungen auch Quartierläden und Kindertagesstätten sowie kleine Gastwirtschaftsbetriebe ohne grössere Auswirkungen auf die Umgebung.

Abs. 3 und 4: Als "Betriebsnutzung mit grösseren Auswirkungen" und „übliche Betriebszeiten ihrer Art" gelten z.B. bei Verkaufsgeschäften die Öffnungszeiten der grossen Mehrzahl der Betriebe, situativ auch länger (z.B. beim Bahnhof) und Betriebe mit Nachtarbeit. Der Stadtrat kann im Rahmen der Interessenabwägung längere oder kürzere Betriebszeiten anordnen. Lagerhäuser und Verteilzentren sind nur als untergeordnete Teile ansässiger Betriebe zulässig. Selbständige Lagerhäuser und Verteilzentren wären demnach lediglich in der Arbeitszone Ar1 möglich. Mit Verweis auf die Nutzungsvorgaben im kantonalen Richtplan sind aber auch in den Arbeitszonen Lager- Verteil- und Logistikzentren explizit ausgeschlossen (vorbehältlich Bestehender).

§	Erläuterungen
	<p>Abs. 5: Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung. Die sonst gängige Abgrenzung des hohen quartierfremden Verkehrs (= stark störend) muss hier weggelassen werden, da sonst eventuell einige Gastwirtschaftsbetriebe oder Einkaufszentren nicht mehr bzw. nur noch unter Besitzstandsgarantie zulässig wären.</p> <p>Abs. 6: Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen. Hotel- oder Parahotelleriebetriebe erfüllen das Kriterium des dauernden Wohnens nicht, Kindertagesstätten und Einrichtungen für das Wohnen im Alter (betreutes Wohnen) hingegen schon.</p>
<p>§ 58 Nettoladenfläche/Verkaufsfläche</p>	<p>Abs. 1: Der Begriff der Nettoladenfläche ist übergeordnet nicht bestimmt und muss grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Mit der gewählten Definition des Begriffs "Nettoladenfläche" entspricht dieser dem Richtplankapitel S 3.1 / S 4.3 bzw. der VSS-Norm SN 40 281 (Die Verkaufsfläche [VF] ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.)</p> <p><u>Die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch erforderliche Einführung eines Paragraphen zur Verkaufsfläche hat sich inzwischen erübrigt, da der Sachverhalt mit der Teilrevision der BauV per 01.11.2021 in der BauV geregelt wird.</u></p>

7.5 Bauvorschriften

7.5.1 Baureife, Erschliessung

§	Erläuterungen
<p>§ 59 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p>	<p><u>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Die bisherigen Regelungen zu öffentlichen Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterständen bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind daher nicht mehr nötig. Die Benennung von Strassen, Wegen und Plätze sowie die Strassenummerierung sind zudem bereits durch § 101 Abs. 2 BauG abgedeckt. Die Bestimmungen zur Benennung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie die Abstandsprivilegierung von im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen bleibt unverändert beibehalten.</u></p>

7.5.2 Technische Bauvorschriften

§	Erläuterungen
<p>§§ 60-58 - 62-60</p>	<p>Diese Bestimmungen dienen der Umsetzung der kommunalen Energieplanung, welche vom Stadtrat am 27. September 2017 beschlossen wurde. Darin werden verschiedene Ziele, insbesondere hinsichtlich der Wärmeversorgung angestrebt (vgl. Ziff. 6.56.5). So können gemäss § 14 Abs. 3 des kantonalen Energiegesetzes Gemeinden in ihren Nutzungsplänen Grundeigentümer/-innen verpflichten, ihre Heizungsanlage an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energieträger nutzt, anzuschliessen, wenn die Energie zu technisch und wirtschaftlichen tragbaren Bedingungen angeboten wird.</p> <p>Die Gewährung eines Ausnutzungsbonus bei der Einhaltung eines höheren energetischen Standards lässt die kantonale Gesetzgebung bereits zu (§ 35 BauV). Zudem erfordern die Planungsinstrumente Arealüberbauung und Gestaltungsplan erhöhte energetische Anforderungen und ermöglichen dafür eine höhere Ausnutzung.</p>
<p>§ 6058 Energiesparmassnahmen</p>	<p>Die bestehende Kann-Vorschrift über den Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Waren bleibt bestehen und wird neu an die Verhältnismässigkeit von Aufwand und langfristigen Ertrag geknüpft.</p> <p>Auf die Bestimmung bezüglich Überschreitung der Baumasse aufgrund von Nachisolierungen kann verzichtet werden, da dies übergeordnet unter §§ 33 und 36 der BauV</p>

§

Erläuterungen

geregelt wird (Wände bis max. 35 cm angerechnet, Gebäudemasse, Abstände und Baulinien können um 20 cm überschritten werden).

§ ~~6159~~
Anschlusspflicht an bestehende Energieverbunde

Basierend auf der kommunalen Energieplanung wird neu die Anschlusspflicht an bestehende Energieverbunde grundeigentümergebunden festgelegt (vgl. §14 Abs. 3 EnergieG). Die entsprechenden Verbundgebiete sind im Spezialplan Energieanschluss bezeichnet. Es sind dies die Wärmeverbunde Altstadt, Altersheim, Widmi, Viehmarkt und Lenz. Diese sollen nach Möglichkeit ausgebaut und verdichtet werden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung ist, wer den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbaren Energieträgern oder nicht auf andere Weise nutzbaren Abwärme deckt (vgl. § 14 Abs. 5 EnergieG).

§ ~~6260~~
Anschlusspflicht an geplante Energieverbunde

Gemäss Energieplanung bestehen weitere Potenzialgebiete, in denen künftig Energieverbunde anzustreben sind. Um einen späteren Anschluss an die Verbunde zu erreichen, werden entsprechende Bestimmungen erlassen. Die Verfügbarkeit eines Verbundes ist mit dem positiven Investitionsentscheid des zukünftigen Betreibers gegeben. Die potenziellen Verbundgebiete sind im Spezialplan Energieanschluss bezeichnet und werden in der kommunalen Energieplanung wie folgt aufgeführt:

Nr.	Energieverbund / Gebiet	potenzieller Energieträger
V02	Märtmatte -Saagi-Breitfeld	— Grundwasserwärme und -kälte — Holz — Erdgas/Biogas (Spitzendeckung)
V06	Wylgasse-Haselweg	— Holz
V08	Bahnhof	— Holz
V07 V09	Fünflinden-Länzerfeld	— Erdwärme/Erdspeicher (Wärme und Kälte) Grundwasserwärme und -kälte — Holz — Erdgas/Biogas (Spitzendeckung / Redundanz)
V08	Bahnhof	— Grundwasserwärme und -kälte — Erdgas/Biogas (Spitzendeckung / Redundanz)
V09 V11	Neuhof	— Niederwertige Abwärme aus Prozessen (Hero und Hostettler Zucker) — Wärme und Kältenutzung mit Erdwärme (Erdsonden als Saisonspeicher nutzen) — Erdgas/Biogas (Spitzendeckung / Redundanz) Holz
V10	Justizvollzugsanstalt	— Holz (>80%) — Erdgas/Biogas (Spitzendeckung / Redundanz)

Ausgenommen von dieser Verpflichtung ist, wer den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbaren Energieträgern oder nicht auf andere Weise nutzbaren Abwärme deckt (vgl. § 14 Abs. 5 EnergieG).

7.5.3 Wohnhygiene

§	Erläuterungen
§ 6361 Ausrichtungen der Wohnungen	Die bestehende Bestimmung zur Ausrichtung von Wohnungen wird beibehalten. Räume müssen, um den Wohnhygienevorschriften zu entsprechen, nicht nur ausreichend belichtet, sondern auch minimal besonnt sein (§ 52 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzung fehlt in der Regel bei ausschliesslich nach Norden ausgerichteten Wohnungen, weshalb solche zu vermeiden sind.
§ 64 Mindestmasse bei Neubauten	Die Bestimmung zu den Mindestmassen bei Neubauten wird weitgehend beibehalten. Damit wird § 52 BauG in Anlehnung an die kantonale Muster-BNO präzisiert. Die lichte Mindesthöhe wird entsprechend zeitgemässer Komfortbedürfnisse auf 2.40 m leicht erhöht.
§ 6562 Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	Die Bestimmung zu Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen bleibt unverändert. Bei Bauten in Schutzzonen gehen Bestimmungen zur Einpassung der Bauten vor, weshalb von dieser Regelung abgewichen werden kann.
§ 6663 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Die Bestimmung zum Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen bleibt unverändert und dient der Einhaltung wohngygienischer Aspekte.

7.5.4 Ausstattung

§	Erläuterungen
§ 6764 Abstellplätze	<p>Abs. 1: Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze wird in der kantonalen Gesetzgebung (§ 43 BauV) geregelt. Neu wird der Maximalwert auf das notwendige Angebot für Pflichtparkfelder gemäss kantonalen Angebotsberechnung oder einem verminderten Wert gemäss Abs. 2 oder Abs. 5 begrenzt.</p> <p>Abs. 2: Bei entsprechendem Nachweis ist gestützt auf § 55 Abs. 4 lit. c BauG eine autoarme oder sogar gänzlich autofreie Nutzung möglich. Davon ausgenommen sind Parkfelder für Besuchende. Die Reduktion oder Befreiung von Pflichtparkfeldern setzt aber hohe Anforderungen an die langfristige Sicherstellung des verminderten Parkplatzbedarfs voraus. Diese muss im Rahmen eines Mobilitätskonzepts gemäss § 70 nBNO dargelegt werden. Grundeigentümer/-innen können die Reduktion oder Befreiung von den Pflichtparkfeldern beantragen, nicht jedoch dazu gezwungen werden.</p> <p>Abs. 32: Zur wirksamen Lenkung des Mobilitätsverhaltens kann bei grösseren Parkieranlagen mit mehr als 50 Parkfeldern oder bei Vorhaben mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ein Mobilitätskonzept gemäss § 70-67 nBNO eingefordert werden.</p> <p>Abs. 43: Parkieranlagen, welche der Förderung der kombinierten Mobilität dienen (z.B. P+R Anlagen) oder Anlagen, welche der Aufhebung oberirdischer Parkfelder dienen, benötigen kein Mobilitätskonzept.</p> <p>Abs. 54: Details zur Parkierung werden wie bisher in einem separaten Parkierungsreglement festgelegt, für welches hiermit die entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen werden. Gestützt auf § 54 BauG werden darin insbesondere Abweichungen von der Erstellungspflicht und die Gebührenpflicht auf öffentlichem Grund und für öffentlich zugängliche Parkfelder auf privatem Grund sowie Höhe und Verwendung von Ersatzabgaben geregelt.</p>
§ 6865 Gestaltung von Parkieranlagen	<p>Abs. 1: Die gestalterische Einpassung von Parkieranlagen stellt eine wichtige Komponente in Bezug auf das Ortsbild dar. Entsprechend wird die bestehende Bestimmung beibehalten.</p> <p>Abs. 2: Zur Schonung des Freiraums sind die Abstellplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.</p> <p>Abs. 3: Mit der Forderung nach baulichen Vorkehrungen zur Realisierung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge wird dem Trend hin zur E-Mobilität entsprochen. Dabei handelt es sich um eine Massnahme aus der kommunalen Energieplanung.</p>

§	Erläuterungen
	<p>Abs. 4: Die meist flächenintensiven Ausstellungsanlagen für Motorwagen sind wie bisher in den Wohnzonen, neu aber auch in den Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild (Altstadt-, Schutz- und Ringzone) sowie in den zentralen Zonen mit spezifischen Entwicklungsabsichten (Zentrums-, Bahnhofs- und Spezialzone Aabach Nord) nicht zulässig.</p> <p>Abs. 5: Die Bestimmung zu provisorischen Parkierungsanlagen bleibt unverändert.</p>
§ 6966 Parkleitsystem	<p>Mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr besteht die gemäss § 54 Abs. 2 BauG geforderte Grundlage zur Einführung eines Parkleitsystems.</p> <p>Abs. 1: Bildet die Rechtsgrundlage zur Einführung oder Erweiterung eines Parkleitsystems.</p> <p>Abs. 2: Eigentümer/innen können zur Beteiligung an einem Parkleitsystem verpflichtet werden. Das Verfahren ist kantonal gemäss den §§ 54b und 95 BauG geregelt. Die Regelung von Details über die Kostenbeteiligung erfolgt in einem separaten Reglement.</p>
§ 7067 Mobilitätskonzept	<p>Das Mobilitätsmanagement soll zu einer guten Siedlungsqualität beitragen, indem die Verkehrsteilnehmenden bei der Wahl des wesensgerechten Verkehrsmittels unterstützt werden (zu Fuss gehen, Velofahren, Benutzung von Bus, Bahn, Tram, CarSharing, Nutzung des Autos). Es ergänzt die klassischen verkehrsplanerischen Massnahmen und hilft mit, die Verkehrseffizienz zu verbessern und die nachteiligen Auswirkungen zu mindern. Die Bestimmung zum Mobilitätskonzept richtet sich nach den Inhalten gemäss Muster-BNO.</p> <p>Abs. 1: Zur Optimierung der Mobilität aller Nutzergruppen werden in einem Mobilitätskonzept situativ auf die Nutzungen abgestimmte Ziele und Massnahmen festgelegt.</p> <p>Abs. 2: Die eingeleiteten Massnahmen bedürfen eines dauerhaften Controllings hinsichtlich der gesetzten Ziele sowie einer regelmässigen Berichterstattung. Bei Nichterreichen der gesetzten Ziele sind weitergehende Massnahmen zu verfügen, um negative Folgeeffekte (z.B. wildes Parkieren, Rückstauungen usw.) zu verhindern.</p> <p>Abs. 3: Rechtsgrundlage zur Delegation von Ausführungsbestimmungen an die Parkierungsverordnung.</p>
§ 7468 Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder, Motorräder usw.	<p>Abs. 1 und 2: Bei Neubauten sind genügend grosse und zweckmässig ausgestattete Räume für Zweiräder, Kinderwagen, Anhänger usw. bereitzustellen, um wildes Parkieren oder das Zustellen von Zugängen zu unterbinden. Generell wird zwischen Wohnbauten (Abs. 1) und übrigen Nutzungen (Abs. 2) unterschieden.</p> <p>Abs. 3: Die notwendige Anzahl Abstellplätze Velos und Mofas richtet sich gemäss § 43 Abs. 4 BauV nach der VSS-Norm SN 40 065. Für ihre Ausgestaltung gilt gemäss § 44 Abs. 2 BauV die VSS-Norm SN 40 066.</p>
§ 7269 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche	<p>Die bestehenden Bestimmungen zu Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen gelten neu explizit auch bei Arealüberbauungen. Die Spiel- und Erholungsanlagen sind auf die zu erwartenden Bewohnerstrukturen abzustimmen (z.B. bei Alterswohnungen nicht unbedingt ein Kleinkinderspielplatz). Eine zweckmässige Ausgestaltung kann auch das Einfordern von Anlagen für die Spielbedürfnisse unterschiedlicher Alterskategorien oder einer Beschattung beinhalten. Darüber hinaus gilt § 54 BauG.</p> <p>Die Grundfläche wird neu mit 15 % der zum Wohnen genutzten Fläche festgesetzt. Gerade in dichten Bauzonen (Bahnhofszone o.ä.) oder speziell in der Altstadt lassen sich die geforderten Flächen oft nicht im geforderten Ausmass realisieren. In solchen Fällen kann auf Gesuch hin und unter Entrichtung einer Ersatzabgabe auf die Erstellung verzichtet werden. Die Erlöse dienen zweckgebunden der Erstellung und Aufwertung öffentlicher Spielplätze, um eine ausreichende Versorgung der Öffentlichkeit mit solchen Anlagen zu gewährleisten.</p>

7.6 Schutzvorschriften

7.6.1 Ortsbildschutz

§	Erläuterungen
§ 73 70 Einordnung von Bauten und Anlagen	<p>Gemäss § 42 BauG müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>Abs. 1: <u>Eine Präzisierung der</u>Die kantonale Ästhetik- und Einpassungsklausel (§ 42 BauG) <u>in der BNO ist nicht mehr erforderlich, da die Beurteilungskriterien neu in § 15e BauV geregelt sind, wird in Anlehnung an die Muster BNO spezifiziert.</u> Diese <u>Kriterien hat haben</u> sich in der Praxis bewährt und <u>wird werden</u> auch als Raster (Grundlage) in Fachbeurteilungen beigezogen.</p> <p>Abs. 2: Zur fundierten Beurteilung kann der Stadtrat ergänzende Unterlagen zu einem Baugesuch verlangen. Im Gegensatz zur bisherigen Bestimmung kann der Stadtrat eine bessere Einordnung einfordern, nicht aber selber Vorschläge unterbreiten (Gewährleistung der Unbefangenheit). Bei Änderungen von bestehenden Gebäuden können auch Verbesserungsmassnahmen angeordnet werden. Dabei ist das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. Die Möglichkeit zur Einholung eines Fachgutachtens wird neu in § 8178 nBNO geregelt.</p>
§ 74 71 Dachgestaltung	<p>Abs. 1: Die Gestaltung der Dächer hat einen grossen Einfluss auf die äussere Erscheinung einer Baute und ist im Interesse des Ortsbilds entsprechend sorgfältig zu planen und auszuführen. Dacheinschnitte wie z.B. Balkone sind an ortsbaulich sensiblen Lagen ästhetisch nicht befriedigend und daher nicht zulässig.</p> <p>Abs. 2: Die bisherige Bestimmung zur Beschränkung der Grösse von Dachdurchbrüchen auf 1/3 der Fassadenlänge hat sich in der Praxis bewährt und wird beibehalten. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird auf die Erweiterung von Dachdurchbrüchen von 1/3 auf 2/3 der Fassadenlänge in unempfindlichen Zonen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV verzichtet.</p> <p>Abs. 3: Mit den Messweisen gemäss IVHB wird in der Fassadenhöhe das Attikageschoss mit eingerechnet. Durch die Festlegung der Höhe von Attikageschossen auf 3.20 m wird eine atypische Gestaltung (z.B. überhohes Attikageschoss) unterbunden.</p> <p>Abs. 4: <u>Extensiv-B</u>begrünte Flachdächer leisten einen guten Beitrag zu Siedlungsökologie und -klima und dienen der Retention.</p> <p>Abs. 5: In der Altstadt- und Ringzone, den weiteren Schutzzonen sowie in den Quartiererhaltungszonen gelten besondere Vorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung.</p>
§ 75 72 Aussenraumgestaltung	<p>Im Interesse des Ortsbilds und der allgemeinen Siedlungsökologie wird den Aussenraumqualitäten ein hoher Stellenwert eingeräumt. Entsprechend wird ein sorgfältiger Umgang angestrebt. Die Bewilligungspflicht von Veränderungen im Aussenraum richtet sich nach § 49 Abs. 1 lit i) BauV.</p> <p>Abs. 1: Die Bestimmung zum allgemeinen Umgang bei Terrainveränderungen wird bezüglich Einordnung und Verkehrssicherheit präzisiert. Mit dem Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll die allgemeine Retention verbessert werden.</p> <p>Abs. 2: Stützmauern sind möglichst mit optisch wirksamen Grünstrukturen in die Umgebung einzupassen.</p> <p>Abs. 3: Es wird eine Verbesserung der Ökologie angestrebt. Einheimische Pflanzen leisten einen wertvollen Beitrag für die Fauna. Auf das Pflanzen von Neophyten ist zu verzichten.</p> <p>Abs. 4: selbsterklärend.</p> <p>Abs. 5: Eine hohe Siedlungsqualität wird nicht nur durch die Bauten, sondern auch durch die Gestaltung der Aussenräume bestimmt. Die Forderung nach qualitativ hochwertigen Aussenräumen entspricht einem vielgeäusserten Wunsch, unter anderem im Rahmen der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES). Zur konsequenten Einforderung qualitativ hochwertiger Aussenräume wird ein Umgebungsplan mit entsprechenden Auflagen vorgeschrieben.</p>

§	Erläuterungen
§ 7673 Strassenraumgestaltung	Als Beitrag zum Siedlungs- und Ortsbild und hinsichtlich einer hohen Aufenthaltsqualität ist auf eine gute Gestaltung gegenüber dem Strassenraum zu achten. Mit der Bestimmung enthält der Stadtrat die Handhabe zu Einforderungen entsprechender Qualitäten.
§ 774 Mobilfunkantennen	In Anlehnung an die Muster-BNO (B 1.6) wird eine Bestimmung zu den Mobilfunkantennen festgesetzt. Da Mobilfunkantennen in den Bauzonen grundsätzlich zonenkonform sind, greifen einschränkende Standortvorschriften in die verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie und in die Wirtschaftsfreiheit ein. Mit einer Beschränkung der möglichen Standorte darf der Sinn und Zweck des Fernmeldegesetzes nicht vereitelt werden. Gemäss aktueller bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird das zur Anwendung kommende "Kaskadenmodell" als verhältnismässig erachtet. Dabei werden die Mobilfunkbetreiber verpflichtet, zuerst Standorte in weniger empfindlichen Bauzonen zu prüfen. Dabei beschränkt sich die Bestimmung auf Antennen, welche optisch wahrgenommen werden können (Ortsbildschutz). Als unproblematische Standorte gelten die Arbeitszonen. Weniger problematisch sind Mischzonen, Zentrumszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Hingegen werden Bauzonen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild wie z.B. die Altstadt- und Ringzone, die weiteren Schutzzonen und auch die Wohnzonen als empfindliche Zonen taxiert (vgl. Ziff. 6.6). Für eine weitergehende Bestimmung fehlt die rechtliche Grundlage. Zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit und zur Erfüllung des Versorgungsauftrags, vgl. Bundesgericht, Urteil im Fall Urtenen-Schönbühl vom 19. März 2012 (1C_449/2011, 1C_451/2011).

7.6.2 Umweltschutz

§	Erläuterungen
§ 7875 Siedlungsrand	Der Siedlungsrand stellt sowohl gestalterisch wie auch ökologisch eine empfindliche Stelle im Siedlungs-Landschaftsgefüge dar. Deshalb ist seiner Gestaltung hinsichtlich der landschaftlichen Einordnung grosse Beachtung zu schenken (Einsehbarkeit, Aussenwahrnehmung der Siedlung). Zudem ist besonders auf die ökologische Qualität der Bepflanzung zu achten (einheimisch und standortgerecht).
§ 7976 Lichtemissionen	Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 sowie entsprechenden Vorschriften in der BNO mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen. So sind Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen (z.B. Schaufenster) auf das Notwendigste zu beschränken. Bei der Beurteilung ist die SIA-Norm 586 491 beizuziehen. Das Problem der Lichtemissionen wurde bereits in der Praxis angegangen. Für die Umsetzung sind keine weiteren gesetzlichen Grundlagen notwendig.

7.7 Vollzug, Verfahren

§	Erläuterungen
§ 8977 Organe des Stadtrats	Kompetenzgebender Paragraph für den Stadtrat zur Bestellung von Kommissionen und dem Erlassen von Verordnungen.
§ 8478 Begutachtung	Diese Bestimmung liefert die gesetzliche Grundlage zum Einholen von Begutachtungen durch den Stadtrat. Sie stellt einen Zusammenschluss aller Gebiete dar, für welche bei Bedarf bzw. zwingend eine Begutachtung durch Fachleute angeordnet und besondere Massnahmen verlangt werden können.

§	Erläuterungen
§ 8279 Beratung	Mit der Aufforderung zu einer frühzeitigen Kontaktaufnahme der Bauherrschaft mit der Baubehörde soll ein besserer Informationsfluss gewährleistet werden.
§ 8380 Gebührenreglement	Die bisherige Bestimmung wird beibehalten. Sie liefert die Rechtsgrundlage für den Erlass von Gebühren im entsprechenden Reglement.
§ 8481 Abgabesatz bei Einzonungen	Per 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG mit den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe in Kraft. Der Regelsatz bei Einzonungen beträgt 20 %, wobei die Gemeinden ihn auf maximal 30 % erhöhen können. Unter Anwendung von § 28a Abs. 2 BauG erhöht die Stadt Lenzburg den Abgabesatz für Einzonungen von 20 % auf 30 %. Davon sind 10 % (1/2 des kantonalen Mindestsatzes) dem Kanton zu übergeben. Die verbleibenden 20 % können von der Stadt zweckgebunden für Aufgaben der Raumentwicklung gemäss Bundesrecht verwendet werden. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten (Grünzonen) oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Solche Tatbestände gibt es in der laufenden Revision der Nutzungsplanung in Lenzburg vereinzelt. Weitere Regelungen in der BNO sind nicht notwendig, da alles andere kantonal abschliessend geregelt wird, insbesondere auch das Verfahren zur Erhebung des Mehrwertausgleichs.
§ 8582 Kosten von Sondernutzungsplanungen	§ 34 Abs. 1 ^{bis} BauG genügt möglicherweise nicht als gesetzliche Grundlage für die Beitragserhebung. Die Rechtsprechung zu Erschliessungsbeiträgen jedenfalls fordert von den Gemeinden auch eine präzise kommunale Umsetzung der baugesetzlichen Grundlage.

7.8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§	Erläuterungen
§ 8683 Übergangsbestimmungen	Abs. 1: Bestimmung zur Klärung der Rechtslage bezüglich hängiger Baugesuche. Sie entspricht der Empfehlung gemäss Muster-BNO. Abs. 2: Infolge Einführung der IVHB wird für altrechtliche Sondernutzungsplanungen explizit auf die entsprechenden, altrechtlichen Begriffsdefinitionen in der ABauV verwiesen (vgl. BauV, Anhang 3, Begriffe der ABauV).
§ 8784 Aufhebung bisherigen Rechts	Die bisherigen Instrumente der Nutzungsplanung (Bauordnung 1997, Bauzonenplan 1997, Nutzungsordnung Kulturland 1997, Kulturlandplan 1997) werden mit der vorliegenden revidierten Nutzungsplanung überholt und deshalb aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben werden die beiden Strukturpläne Altstadt und Umgebung und Bahnhof - Bahnhofsstrasse - Malagarain sowie der Grünplan (alle 1997).

8 Auswirkungen und Zielerreichung

8.1 Bauzonenbilanz

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung (Art. 75 BV und Art. 1 RPG). Die Bauzonendimensionierung richtet sich nach Art. 15 RPG¹. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inkl. der gesamthaft vorhandenen Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans (vgl. Ziff.2.2.2). Dabei setzen sich die Reserven aus den noch unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone (Baulücken) sowie den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten zusammen (vgl. Ziff. 9.4).

8.1.1 Bereinigung rechtskräftiger Bauzonenplan

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision erfolgte die Aufbereitung der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans. Diese entsprachen nicht der "technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau" und mussten entsprechend aufbereitet werden. Dabei werden die erhaltenen Daten mit der Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung abgeglichen und bereinigt sowie Verkehrsflächen und Gewässer entsprechenden Zonen gemäss den Richtlinien zugeteilt. Diese Optimierung der Datenqualität reduziert die effektive Bauzonenfläche der Gemeinde um rund 1.23 ha oder 0.4 % der gesamten Bauzonenfläche. Hauptgrund für die Reduktion sind Umzonungen entlang von Kantonsstrassen.

Tabelle 1 Anpassung der Flächen Stand AGIS an aktuelle AV-Daten (Quelle: AGIS 2017, PLANAR 2020)

Bauzonen	Bauzonenplan Flächen AGIS [ha]	Rechtskräftiger Bauzonenplan (ausgearbeitet) [ha]
Altstadtzone A	2.86	3.06
Weitere Schutzzone B-H	3.86	3.82
Ringzone	15.95	16.04
Spezialzone "Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain"	11.72	11.56
Spezialzone "Gleis Nord" Sp 19	5.90	5.86
Wohn- / Gewerbezone WG 14.5	6.50	6.42
Wohn- / Gewerbezone WG 11.5	20.92	20.42
Wohn- / Gewerbezone WG 8.5	7.94	7.66
Wohnzone 13.5	11.10	11.17
Wohnzone 10.5	17.19	16.86
Wohnzone 7.5a	65.91	66.06
Wohnzone 7.5b	10.55	10.86

¹ Nachgewiesener Baulandbedarf: Land, welches innert 15 Jahren erschlossen und überbaut wird.

Bauzonen	Bauzonenplan Flächen AGIS [ha]	Rechtskräftiger Bauzonenplan (ausgearbeitet) [ha]
Arbeitszone AR1, ES III	30.90	31.40
Arbeitszone AR2, ES IV	39.14	39.26
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	45.43	45.00
Zone ÖB, Gebiet Viehmarktplatz	0.60	0.50
Spezialzone Oberrain	1.38	1.27
Grünzone	15.40	14.79
Total Bauzonenflächen	313.25	312.02

8.1.2 Einzonungen Kulturland zu Bauzone

Einzonungen ohne Mehrwertabgabe

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden verschiedene Einzonungen vorgenommen. Die Einzonungen im Bereich der Justizvollzugsanstalt (JVA) dienen der Flexibilität für deren zukünftige Entwicklung. Sie werden in Flächenparität mit Auszonungen im südlichen Bereich kompensiert (vgl. Kap. 4.6.3). Die korrekte Einzonung der Zufahrt zur ÖB ab der Wylgasse wird mit einer entsprechenden Auszonung kompensiert und ist als Korrektur zu bewerten.

Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Als mehrwertabgabepflichtige Einzonung verbleibt die Erweiterung der Spezialzone Oberrain, welche vormals der Landwirtschaftszone 2 (Speziallandwirtschaftszone) zugewiesen war und für eine Biogasanlage und einen Kompostierplatz von der Häfeli AG genutzt werden soll.

Tabelle 2 Übersicht der Einzonungen von Kulturland in die Bauzone (Quelle: PLANAR 2019)

Gebiet gemäss Bauzonenplan – Plan der Änderungen	Zone	Fläche [m ²]	Mehrwertabgabe
Justizvollzugsanstalt Fläche nördlich vom Gutshof	LWZ zu ÖB	1'554	
Justizvollzugsanstalt Fläche südlich vom Gutshof	LWZ zu ÖB	1'911	
Justizvollzugsanstalt Fläche beim Ziegelweg	LWZ zu ÖB	1'863	
Justizvollzugsanstalt Fläche östlich der Wilstrasse	LWZ / K zu ÖB	2'876	
Zufahrt ab Wylgasse	LWZ zu ÖB	32	
Spezialzone Oberrain	LWZ2 zu SpO	5'642	X
Total Einzonungen		13'878	

8.1.3 Auszonungen Bauzone zu Kulturland

Die beiden Auszonungen südlich der Justizvollzugsanstalt dienen zur Kompensation der Einzonungen und zugleich der Schonung des Aabachraums sowie der Stärkung der Grünverbindung Aabachraum - Bergfeld. Die ausgezonten Flächen können als gleichwertig erachtet werden, da sie sich an ähnlicher Lage befinden und sich unter anderem auf den eingezonten Flächen geschotterte Bereiche sowie Bauten befinden. Die Auszonung bei der Zufahrt

zur ÖB ab der Wylgasse dient der Bereinigung der Bauzonengrenze und als Abstimmung auf die bestehenden Gegebenheiten und kann als Kompensationsfläche herangezogen werden. Die Auszonung von Grünfläche in der unteren Wylmatte (landwirtschaftliche Eignung, Waldnähe) dient der Kompensation der Erweiterung der Spezialzone Oberrain.

Tabelle 3 Übersicht der Auszonungen von Bauzone in Kulturland (Quelle: PLANAR 2019)

Gebiet gemäss Bauzonenplan – Plan der Änderungen	Zone	Fläche [m ²]
Justizvollzugsanstalt Fläche südlich Sportplätze	ÖB zu Schutzzone Aabachraum	198
Justizvollzugsanstalt Fläche südlich Zentralgefängnis	ÖB zu Feuchtgebiet	2'427
Justizvollzugsanstalt Fläche südlich Zentralgefängnis	ÖB zu LWZ	5'578
Zufahrt ab Wylgasse	ÖB zu Schutzzone Aabachraum	254
Grünzone	GR zu LWZ	5'421
Total Auszonungen		13'878

8.1.4 Umzonungen ÖB und Grünzonen zu Bauzone

Mehrwertabgabepflichtige Umzonungen

Entlang der Schützenmattstrasse wird beidseitig die bestehende Grünzone reduziert. Westlich der Schützenmattstrasse wird diese der Weiteren Schutzzone C zugewiesen, da diese einen integralen Erhalt von Bauten und Gärten beinhaltet. Östlich der Schützenmattstrasse wird die Abgrenzung bereinigt. Dazu werden die Teilbereiche den angrenzenden Bauzonen zugewiesen. Westlich der Altstadt wird die Grünzone (Strassenraum Poststrasse) der Altstadtzone zugewiesen. Die Flächen südöstlich des Erlenguttunnels (grösstenteils Parkgarage) werden den Ringzonen R4 und R4- zugeteilt. Alle diese Umzonungen sind mehrwertabgabepflichtig. Dient eine der Flächen der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe und befindet sich im Eigentum des Kantons, von Ortsbürger- und Einwohnergemeinden oder Gemeindeverbänden, tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht unmittelbar ein.

Bei den Umzonungen des Werkhofareals (Aabach Nord), dem Kindergarten Fünf Linden sowie diversen Flächen rund um die Altstadt, tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht unmittelbar ein, da die Nutzungen der Grundstücke nach wie vor der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (vgl. § 28a Abs. 4 lit. a BauG). Da es sich bei allen Umzonungen um Gebiete handelt, welche bereits überbaut sind (vgl. Anhang C: Stand der Erschliessung), werden keine Vorkehrungen zur Baupflicht getroffen.

Tabelle 4 Übersicht Umzonungen Grünzone und ÖB zu nutzbaren Bauzonen (Quelle: PLANAR 2019)

Gebiet gemäss Bauzonenplan – Plan der Änderungen	Zone	Fläche [m ²]	Mehrwertabgabe
Westlich Schützenmattstrasse	GR zu WS	1'479	X
Östlich Schützenmattstrasse	GR zu W2b	702	X
Östlich Schützenmattstrasse	GR zu WS	1'335	X

Gebiet gemäss Bauzonenplan – Plan der Änderungen	Zone	Fläche [m ²]	Mehrwertabgabe
Östlich Schützenmattstrasse	GR zu W2a	1'582	X
Östlich Altstadt	GR zu A	2'036	X
Östlich Erlenguttunnel	GR zu R4	1'693	X
Östlich Erlenguttunnel	GR zu R4-	691	X
Aabach Nord - SWL	ÖB zu SpAN	14'723	X
Fünf Linden	ÖB zu W4	2'251	X
Östlich Turnerweg	ÖB zu SpBM	532	X
Total Umzonungen		27'024	

8.1.5 Bilanz revidierter Bauzonenplan

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktualisierte Gesamtfläche pro Bauzone, welche sich durch die im Zuge der Nutzungsplanungsrevision vorgenommenen Ein-, Aus- und Umzonungen ergibt. Die Gesamtfläche der Bauzonen wird nicht erweitert.

Tabelle 5 Bauzonenbilanz des revidierten Bauzonenplans (Quelle: PLANAR, 2019)

Bauzonen	Revidierter Bauzonenplan		
	Total [ha]	Bebaut [ha]	Unbebaut [ha]
Altstadtzone A	3.26	3.26	-
Weitere Schutzzone WS B - M	7.14	7.14	-
Ringzone R3	4.25	3.91	0.34
Ringzone R4-, R4	9.47	8.94	0.53
Bahnhofszone B	7.55	7.55	-
Spezialzone Bahnhofstrasse - Malaga SpBM	4.87	4.73	0.14
Spezialzone Gleis Nord SpGN	5.86	5.86	-
Wohn- / Gewerbezone WG 14.5 (alt-rechtlich)	7.09	5.97	1.12
Wohn- und Arbeitszone WA3	23.13	21.97	1.16
Wohn- und Arbeitszone WA2	5.74	5.54	0.21
Wohnzone W4	13.87	13.72	0.15
Wohnzone W3	16.55	14.94	1.62
Wohnzone W2a	63.35	60.93	2.43
Wohnzone W2b	10.01	8.43	1.58
Arbeitszone AR1	29.69	26.68	3.02
Arbeitszone AR2	35.70	29.34	6.36

Bauzonen	Revidierter Bauzonenplan		
	Total [ha]	Bebaut [ha]	Unbebaut [ha]
Spezialzone Aabach Nord SpAN	5.48	5.48	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB	42.23	37.78	4.45
Spezialzone Oberrain SpO	1.83	1.83	-
Grünzone GR	14.94	14.94	-
Total Bauzonenflächen	312.02	288.93	23.09

Die Auswertung des Stands der Erschliessung zeigt, dass knapp 7.4 % der Bauzonen als unüberbaut gelten. Insgesamt 3 % liegen in den Arbeitszonen, wobei grosse Teile dieser Flächen als Abstell- und Aussenlagerflächen verwendet werden. Betreffend das zukünftige Potenzial gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass die grossen Entwicklungsgebiete wie Bahnhof, Zeughaus oder Aabach Nord als überbaut gelten. Ein Übersichtsplan zum Stand der Erschliessung ist unter Anhang C ersichtlich.

Die nachstehende Flächenbilanz gibt eine zusammenfassende Übersicht über die Veränderungen der Gesamtheit der Bauzonen.

Tabelle 6 Übersicht über die Veränderungen der Gesamtbauzone (Quelle: PLANAR, 2019)

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	313.25	100.40%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf, geometrische Bereinigung)	312.02	100.00%
Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten	1.23	0.40%
Einzonung kompensationspflichtig	1.39	0.45%
Auszonungen zur Kompensation	1.39	0.45%
Flächendifferenz Ein- und Auszonungen	0	0%
Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan	312.02	

9 Handlungsprogramm Innenentwicklung

9.1 Grundsätzliches

Grundsätzliches zur Innenentwicklung

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) und dem überarbeiteten Kantonalen Richtplan wird infolge der Begrenzung des Siedlungsgebiets ein Paradigmenwechsel vorgegeben. Die Vorgaben zur Innenentwicklung stellen die planenden Behörden vor neue Herausforderungen. Dabei kann Innentwicklung nicht einfach mit Verdichtung gleichgesetzt werden. Vielmehr ist eine qualitätsvolle und auf situative und örtliche Begebenheiten abgestimmte Siedlungsentwicklung anzustreben. An gut erschlossenen Lagen soll der Bestand gepflegt und mehr Dichtepotenziale und damit mehr Reserven für Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen werden. Hingegen sind in eher peripheren oder in unter besonderen Qualitätsmerkmalen betrachteten Gebieten die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bestand erhalten und gleichzeitig an die Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Wohn- oder Arbeitsräume angepasst werden kann.

Kommunale Raumplanung und Innenentwicklung als andauernder Prozess

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision und der vorgängig zu den Planungsinstrumenten erarbeiteten Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wird dieser Denkprozess über den üblichen Planungshorizont der Nutzungsplanung (ca. 15 Jahre) bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus reflektiert. Die Innenentwicklung ist nicht nur "baulich", sondern umfassend zu verstehen. Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Gesamtrevision sichergestellt. Damit diese Potenziale auch in der Praxis mit hoher Qualität umgesetzt werden, muss die Stadt auf verschiedenen Ebenen und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit die Aufgabe der Stadtentwicklung bearbeiten. Die kommunale Raumplanung ist als andauernder Prozess zu verstehen.

9.2 Schlüsselgebiete

Entwicklungsgebiete sind die Schlüsselgebiete der Innenentwicklung

Die durch die Revision der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen an der Grundzonierung im Sinne von Um- und Aufzonungen in mehrheitlich oder vollständig überbauten Gebieten wirken in der Regel langfristig. Den grösseren Effekt hinsichtlich der Bereitstellung von Reserven bewirken aber die Entwicklungsgebiete, die somit im spezifischen Fokus der Stadt stehen und für welche die revidierte Nutzungsplanung die Grundlage bildet. In diesen Arealen gilt es die angedachten Nachfolgeplanungen konsequent unter Einbezug aller Akteure (Stadt, Grundeigentümer, Investoren, betroffene Bevölkerung) anzugehen und voranzutreiben. In Lenzburg sind dies folgende Schlüsselgebiete:

Tabelle 7 Schlüsselgebiete mit grossem Entwicklungs- und Dichtepotenzial (Quelle: PLANAR 2017)

Schlüsselgebiet	Status
Bahnhofgebiet	Verschiedene Studien wurden durchgeführt.
Müli-Märt	Testplanung 2017; weitere Planungsschritte nicht gestartet.
Erlengut	Testplanung 2017; weitere Planungsschritte nicht gestartet.

Schlüsselgebiet	Status
Seetalplatz Nord	Testplanung und Vertiefungsstudie 2017.
Zeughausareal	(Revision der Nutzungsplanung gibt weiteres Vorgehen vor > Richtprojekt / Gesamtkonzept als Grundlage für Gestaltungsplan); vgl. Kap. 10.4 im weiteren Handlungsbedarf.
Gebiet Aabach Nord	Revision der Nutzungsplanung gibt weiteres Vorgehen vor > Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans als Grundlage für Gestaltungspläne.
Areal Seifi	Erste Studien liegen vor. Bedarf eines Richtkonzeptes als Grundlage für einen Gestaltungsplan.

Prüfung der Nutzungsdichten

Um das Ziel der Innentwicklung nicht aus den Augen zu verlieren, gilt es, die Eckwerte kontinuierlich zu überprüfen. Unter Ziff. 9.4 wird die Herleitung der Nutzungsdichten dargelegt. Die Berechnungstabelle ist Bestandteil des Handlungsprogramms und als Nachführungswerkzeug zu nutzen. In einem regelmässigen Rhythmus ist die Tabelle nachzuführen und sind die gesetzten Zielwerte zur Einwohnerdichte zu überprüfen. Wurden die entsprechenden Einwohnerdichten nicht erreicht, sind die Ursache zu eruieren, die Zielwerte zu hinterfragen und weitere Massnahmen zu ergreifen. Damit ist ein System vorhanden, mit welchem die Bevölkerungsentwicklung regelmässig kontrolliert und beurteilt werden kann. Darauf abgestützt können rechtzeitig und zielgerichtet angepasste Lösungswege gefunden werden.

Aktive Rolle der Stadt Lenzburg

Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Stadt entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Stadt sucht direkte Gespräche mit den Grundeigentümern. Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten, Arealüberbauungen oder zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes motivieren.

9.3 Unüberbaute Wohn- und Mischzonenreserven

Diskrepanz zu Dichtevorgaben aus kantonalem Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan sind in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen in Lenzburg Einwohnerdichten von 90 E/ha zu erzielen. Diese Vorgabe scheint jedoch aufgrund der Konstellation der unüberbauten Flächen in der Praxis nicht erreichbar. Die Ursache liegt darin, dass von den 9.3 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonenreserven (siehe auch Anhang C) rund 4 ha in den zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2b, verteilt auf 30 Parzellen liegen. Die Parzellen stellen mehrheitlich über das Siedlungsgebiet verteilte Baulücken in Einfamilienhausquartieren dar. Nur zwei Parzellen weisen eine Fläche grösser als 2'200 m² auf. Zudem befinden sich die meisten Parzellen in einer überlagernden Strukturhaltungszone, wo Schutzaspekte Vorrang gegenüber einer starken Verdichtung geniessen. Viele der Flächen befinden sich an ortsbaulich sensiblen Hanglagen, welche sehr locker bebaut sind (teilweise <20 E/ha) und entsprechend massvoll verdichtet werden sollen. Für die

Überbauung dieser Baulücken wird eine Einwohnerdichte von 40 E/ha angenommen, was gegenüber den überbauten Gebieten der Zonen je nach Quartier eine zweckmässige Verdichtung bedeutet. Weitere 0.9 ha kommen in der ortsbaulich sensiblen und mit Schutzaspekten gegenübergestellten Ringzone zu liegen, wodurch ein sehr sorgfältiger Umgang mit der Verdichtung notwendig wird. In den grösseren unüberbauten, zusammenhängenden Flächen wie der Widmi (gesichert über bestehenden GP) und der Industriestrasse (gesichert über Dichtevorgaben im Pflicht-GP) können die Vorgaben eingehalten werden.

Tabelle 8 Erwartete Einwohnerdichten 2040 in heute unüberbauten Gebieten (Quelle: PLANAR, 2020)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Kat. KT	unebaut [ha]	Annahme Dichte [E/ha] 2040	Anzahl E 2040
Wohnzone W2a, Wohnzone W2b	W2	4.0	40	160
Wohnzone W3	W3	1.6	70	113
Wohnzone W4	W4+	0.1	90	13
Wohn- und Arbeitszone WA2	WA2	0.2	50	10
Wohn- und Arbeitszone WA3	WA3	1.2	70	81
Wohn- / Gewerbezone WG 14.5 (altrechtlich), Spezialzone Bahnhofstrasse - Malaga SpBM	WA4+	1.3	140	176
Ringzone R 3G, Ringzone R 4G	D	0.9	70	61
Total		9.3	66.4	615

9.4 Herleitung der Reserven

Aus den vorgesehenen Planungsmassnahmen ergeben sich für den Zeitraum 2030 beziehungsweise 2040 folgende Einwohnerpotenziale:

Nr.	Stedlungs- fläche [ha]	2016 Anzahl Einwohner [E]	2016 Anzahl Einwohner [E/ha]	2019 Anzahl Einwohner [E]	2019 Anzahl Einwohner [E/ha]	2030 Ziel- wert [E/ha]	2030 Ziel- wert [E]	2030 Potential zusätzliche E]	2040 Ziel- wert [E/ha]	2040 Ziel- wert [E]	2040 Potential zusätzliche E]	Entlastung Entwicklung gegenüber 2019
2	1	13	14	20	21	25	24	4	30	29	9	Entlastung Entwicklung gegenüber 2019
4	14	1009	70	1009	70	72	1037	28	74	1066	57	Steigerung der Dichte +50% durch Umzonung
5	2	108	64	135	80	80	135	0	80	135	0	ehrer statisch
7	6	230	39	865	147	150	885	20	150	885	20	ehrer statisch (leichte Verdichtung durch Bezug aller Wohnungen)
8	12	72	6	72	6	7	83	11	20	237	165	nur ein Teilbereich wird untergeordnet für Wohnen genutzt (Aabach Nord)
9	5	150	30	162	32	33	166	4	34	171	9	sanfte Nachverdichtung +5%
10	7	567	89	591	90	92	605	14	94	619	28	sanfte Nachverdichtung +5%
11	6	744	127	785	134	137	800	15	140	915	33	sanfte Nachverdichtung falls neue Regeln für GP mit ca. 10-15% mehr AZ
12	6	39	6	46	7	8	52	6	150	975	929	Entwicklungsgebiet - Zielwerte gemäss Kanton für WSP (120 - 150 E/ha)
13	1	43	42	44	43	45	46	2	48	49	5	Nachverdichtung durch Aufzonen +10%
14	6	194	35	196	35	37	206	10	39	217	21	Nachverdichtung durch teilweises Aufzonen +10%
15	2	185	76	194	80	83	201	7	88	213	19	Nachverdichtung durch teilweises Aufzonen +10%
16	8	461	59	441	56	58	455	14	61	478	37	sanfte Nachverdichtung +5%
17	7	226	31	229	32	60	431	202	60	431	202	Entwicklungsgebiet WSP 50% der Dichtevorgabe für Bestand
18	7	261	37	281	40	41	287	6	42	294	13	sanfte Nachverdichtung +5%
19	0	4	26	7	46	46	7	0	46	7	0	Gebiet wird als eher statisch beurteilt
20	1	9	14	13	20	20	13	0	20	13	0	statisch, Schutzabklärung
21	7	229	34	276	41	47	318	42	60	406	130	Entwicklung Achse Bahnhofstrasse (Müll-Mart und Seetalplatz Nord)
22	2	231	137	267	158	159	268	1	159	268	1	Gebiet wird als eher statisch beurteilt
23	2	36	23	39	25	25	40	1	50	79	40	Reserven vorhanden in WA3, Verdoppelung der E-Dichte
24	9	584	66	597	67	69	612	15	70	621	24	sanfte Nachverdichtung +5%
25	17	993	59	1039	62	65	1097	58	70	1181	142	Reserven und Verdichtungspotenzial, Mindestdichte Bestand nach RP
26	3	485	166	416	142	145	424	8	155	453	37	Altstadt, evtl. Potenzial durch Leerstände und Umnutzung +5%
27	7	256	36	306	43	44	316	10	45	324	18	Reserven und sanfte Nachverdichtung +5%
28	1	37	53	52	74	74	52	0	74	52	0	Gebiet wird als eher statisch beurteilt
29	1	16	18	16	18	18	16	0	18	16	0	Gebiet wird als eher statisch beurteilt
30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Gebiet wird als eher statisch beurteilt
31	13	342	27	341	27	28	367	16	29	370	29	Reserven und sanfte Nachverdichtung +5%
32	29	1248	43	1486	51	52	1526	40	53	1555	69	Reserven und sanfte Nachverdichtung +5%
33	5	171	35	615	125	130	638	23	130	638	23	ehrer statisch (leichte Verdichtung durch Bezug aller Wohnungen)
34	2	48	20	47	19	65	160	113	3	160	113	Prognosewert (geplanter Wohnungspegel) hochgerechnet auf Gebiet
35	9	148	17	144	16	17	152	8	18	161	17	Gebiet wird als eher statisch beurteilt mit Reserven +5%
36	1	0	0	72	62	120	140	68	120	140	68	Prognosewert (Abgeleitet aus geplantem Wohnungspegel)
Total	188	9'159	46	10'803	55	58	11'550	747	66	13'062	2'259	
Einwohnerprognose Kanton 2040 (Richtplan, 10. Dezember 2014)												
11'580												
Einwohnerprognose Kanton 2030, interpoliert (Richtplan, 10. Dezember 2014)												
10'500												
Zu erwartende Entwicklung 2030 gemäss RES												
11'000 - 12'000												

rot markiert: Prognosewerte

Abbildung 54 Herleitung der Einwohnerpotenziale für die Jahre 2030 und 2040. (vgl. Anhang B: Einwohnerdichten und -potenziale) (Quelle: Einwohnerregister Lenzburg 2016, 2019 / PLANAR 2019)

Aussagen Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt für Gemeinden in urbanen Entwicklungsräumen ein Dichteziel von 70 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) bis 2040 vor. Im Jahr 2010 wies Lenzburg in den Wohn- und Mischzonen gemäss den kantonalen Erhebungen eine Einwohnerdichte von 51 E/ha auf (vgl. Ziff. 2.2.2).

Analyse und Potenziale

Im Laufe der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden Bestandesanalysen der Einwohnerdichte für die Jahre 2016 und 2019 durchgeführt (vgl. Anhang B). Im Jahr 2016 lag die Dichte bei 46 E/ha, drei Jahre später bereits bei 55 E/ha. Gegenüber der kantonalen Erhebung der Einwohnerdichte wurden in dieser Analyse Gebiete einbezogen, welche heute teils noch in unbewohnten Bauzonen liegen (insbesondere Gebiet Nr. 8 mit der Arbeitszone Aabach Nord). Gemäss der erbrachten Herleitung der Einwohnerdichte kann aufgrund der vorgesehenen Planungsmassnahmen mit einer Dichtesteigerung auf 66 E/ha oder rund 13'000 Einwohner bis zum Jahr 2040 gerechnet werden. Wird in der Dichteberechnung das Gebiet Nr. 8, welches einen Sonderfall darstellt, ausgeklammert, kann eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 69 E/ha per 2040 erwartet werden. Somit wird den Dichtevorgaben aus der kantonalen Richtplanung Folge geleistet. Mittels eines regelmässigen Monitorings (vgl. Ziff. 9.1) ist das Dichteziel regelmässig zu überprüfen.

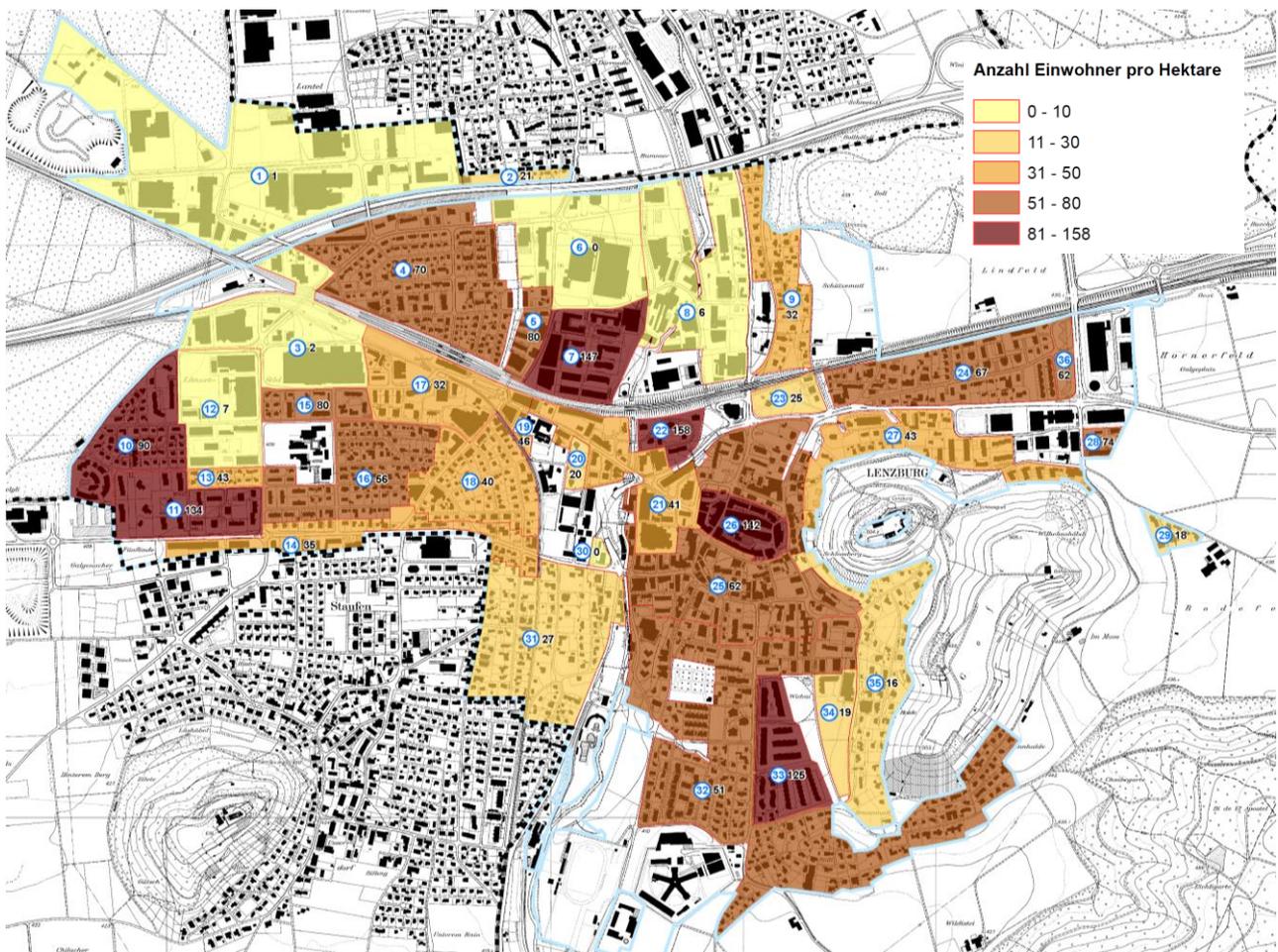


Abbildung 55 Einwohnerdichte 2019, vgl. auch Anhang B (Quelle: PLANAR 2019)

Bevölkerungszahl

Das RES sagt aus, dass Lenzburg für 11'000 bis 12'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2030 vorzubereiten sei. Mit einer gemäss Nutzungsplanung erwarteten Bevölkerungszahl von rund 11'500 Personen im Jahr 2030 wird die Mitte der im RES anvisierten Bandbreite erreicht und somit dieser Zielvorgabe entsprochen. Zugleich bedeutet dies eine deutliche Verlangsamung des Wachstums gegenüber den letzten Jahren, welches wesentlich durch die beiden Grossprojekte Widmi und Gleis Nord getrieben wurde. Auswirkungen auf die Einwohnerzahl durch Grossprojekte wie das Zeughausareal (allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt) und das Bahnhofsgebiet werden kurz nach 2030 erwartet. Für die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, der Erarbeitung von Entwicklungsrichtplänen, Richtprojekten, Gestaltungsplänen, der Bauprojektierung, Realisation und Bezugszeiten wird von einem Zeitbedarf von knapp mehr als 10 Jahren ausgegangen. Daher wird erwartet, dass im Jahr 2033 in Lenzburg über 12'000 Personen leben werden. Gegenüber der im Richtplan erwarteten Bevölkerungsentwicklung besteht eine Diskrepanz. Die für 2030 erwartete Einwohnerzahl (durch Kanton interpoliert) ist aufgrund von sich ändernden Umständen bereits heute schon erreicht worden. Da Kernstädte gemäss kantonalem Richtplan einen überproportionalen Teil des Bevölkerungswachstums des Kantons bis 2040 aufnehmen sollen, ist zur Erfüllung dieser Aufgabe weiterhin genügend Potenzial zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtrevision kommt dieser Forderung mit der beabsichtigten Entwicklung nach.

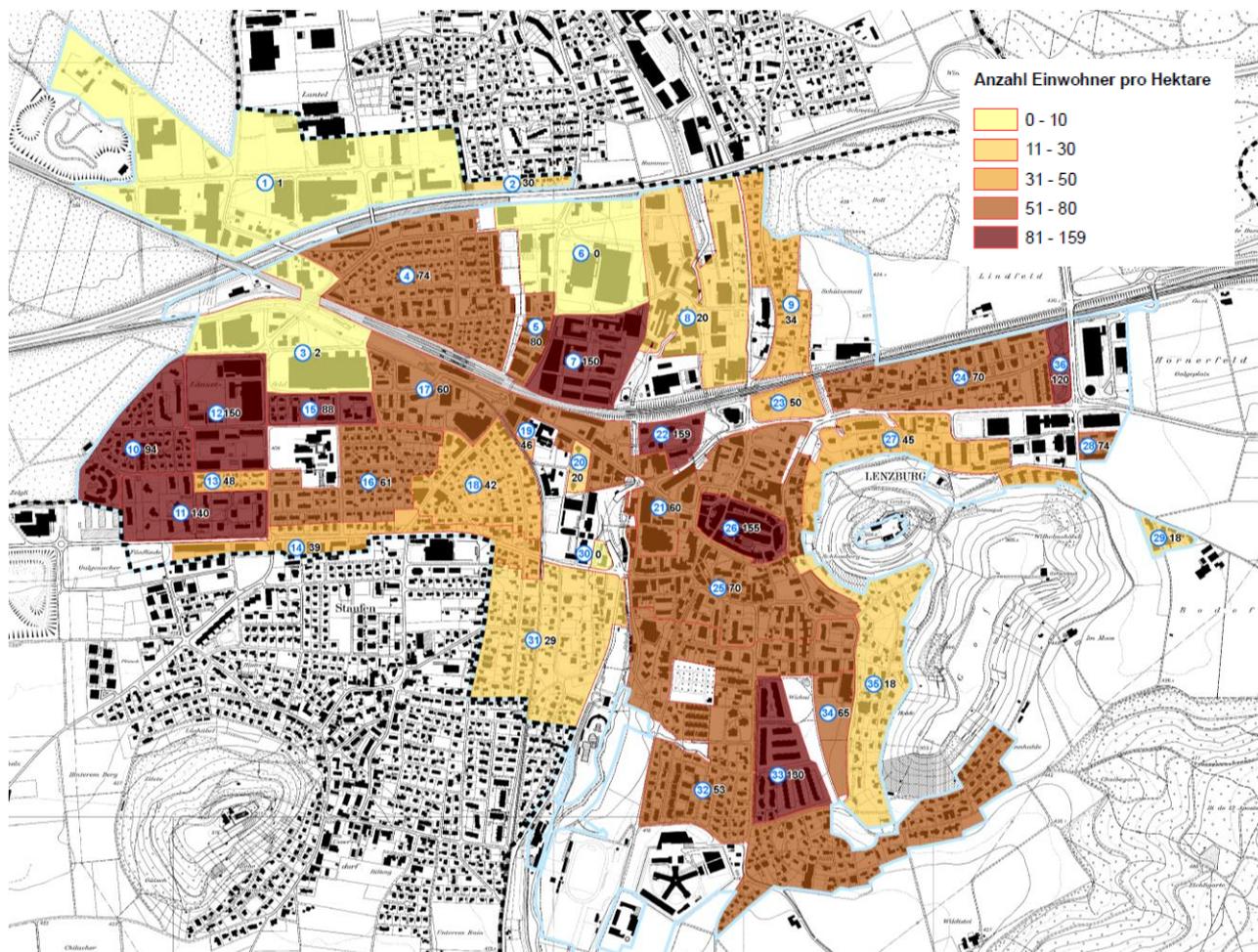


Abbildung 56 Dichteprognose bis 2040, vgl. auch Anhang B (Quelle: PLANAR 2019)

10 Weiterer Handlungsbedarf

10.1 Spezialzone Lenzhard & Materialabbauzone

Zukünftiger Kiesabbau sicherstellen

Die Spezialzone Lenzhard sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone Lenzhard und Spezialzone Lenzhard, welche parallel zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wird. Kernthemen der Teilrevision sind der Umfang der Erweiterung der Materialabbauzone in Richtung Osten sowie die Abbaumodalitäten in den BNO-Bestimmungen. Zudem ist eine Arrondierung zwischen der Spezialzone Lenzhard und der angrenzenden Arbeitszone beabsichtigt. Zum jetzigen Zeitpunkt (Juli 2022) lässt sich noch nicht vorhersehen, bis wann das Verfahren zur Genehmigung gebracht werden kann. Ein laufender Abgleich zwischen der Teilrevision und der Gesamtrevision Nutzungsplanung findet statt. Sollte sich das Verfahren verzögern, so ist mit einer zeitnahen Anpassung der Instrumente im Nachgang zur Gesamtrevision zu rechnen.



Abbildung 57 Ausschnitt aus dem Entwurf der Teilrevision Lenzhard (Quelle: CSD Ingenieure 2017)

10.2 Pferdezone Bodenfeld

Langfristige Existenz sichern

Der im Gebiet Bodenfeld angesiedelte Landwirtschaftsbetrieb der Familie Meier betätigt sich im Gebiet Pferdeponen und Pferdesport. Um die langfristige Existenz des Betriebs zu sichern und eine ausreichende Rechtsgrundlage für die künftige Entwicklung zu schaffen, ist die Festsetzung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG beabsichtigt. Gespräche und Abklärungen diesbezüglich wurden mit dem Kanton geführt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Planungsarbeiten noch zu wenig weit fortgeschritten, um das Ausmass und die Rechtskräftigkeit in die laufende Revision der Nutzungsplanung einfließen zu lassen. Es ist aber davon auszugehen, dass im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision mittelfristig die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen an der Nutzungsplanung vollzogen werden.



Abbildung 58 Betrachtungsperimeter für die zukünftige Spezialzone nach Art. 18 RPG (Pferdezone)
(Quelle: Stadt Lenzburg 2018)

10.3 Erweiterung Bauzone Hornerfeld

Reserven für Arbeitsplätze schaffen

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Knoten Neuhof / Zubringer A1, insbesondere der Realisierung der Spange Hornerfeld entsteht ein allseits durch Strassen umschlossener Bereich im Kulturland. Obwohl im Kantonalen Richtplan noch nicht dem Siedlungsgebiet zugeordnet, erachtet die Stadt Lenzburg unter Berücksichtigung der begrenzten Reserven an Arbeitsplatzgebieten in der Region dieses rund 2.4 ha grosse Gebiet als strategische Reserve. Die Fläche liegt an guter Lage zum Autobahnzubringer und ist sehr gut geeignet als Entwicklungsstandort für die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Die Stadt Lenzburg wird auch künftig bestrebt sein, dieses Gebiet als Arbeitsgebiet einzuzonen und so der Stadt den nötigen Spielraum bezüglich Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu schaffen.



Abbildung 59 Übersichtplan Projekt "Knoten Neuhof", potenzielle Erweiterung des Siedlungsgebiets (hellblau) (Quelle: Kt AG 2014)

10.4 Areal «Zeughaus, Industriestrasse»

Übergeordnete Vorgaben:
Kantonaler Richtplan

Das Areal «Zeughaus, Industriestrasse» zählt zu den wichtigsten Entwicklungsgebieten Lenzburgs. Im kantonalen Richtplan wird das Zeughausareal als Wohnschwerpunkt von kantonalen Bedeutung ausgewiesen: Gemäss Zielvorgabe ist eine Mindestdichte von 150 E/ha planerisch vorzusehen.

Potenzieller Mittelschulstandort

Zugleich sucht der Kanton gemäss Planungsbericht "Aargauer Mittelschulen: Entwicklungsstrategie 2045" (vgl. GR19.214) einen Mittelschulstandort im Aargauer Mittelland, für welchen eine Eröffnung per 2030 angestrebt wird.



Abbildung 60 Areal «Zeughaus, Industriestrasse» mit Vision Erweiterung Sport (Quelle: Stadt Lenzburg 2020)

Die Stadt Lenzburg hat Interesse signalisiert, wobei das Areal «Zeughaus, Industriestrasse» als potenzieller Standort in Frage kommt. Sollte der Zuschlag für eine Mittelschule auf dem Areal erfolgen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Anpassung des kantonalen Richtplanes sowie eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung notwendig ist.

Das Thema eines Mittelschulstandortes ist für die Stadt Lenzburg von besonderer Bedeutung und grossem öffentlichen Interesse. Dies auch mit Blick auf den bestehenden Oberstufenschulstandort Lenzhard durch sich allenfalls ergebende Synergien. Der Stadtrat will sich deshalb alle planerischen Optionen offenhalten. Bis entsprechende Entscheide bezüglich des Mittelschulstandortes vorliegen, sind neue raumplanerische Festlegungen für das Areal verfrüht. Entsprechend wird das Areal aus der Gesamtrevision ausgeklammert. Sobald sich die Standortfrage geklärt hat, kann eine entsprechende Zonierung des Areals in einer separaten Teilrevision transparent diskutiert und entschieden werden. Im Rahmen der Teilrevision wird es wieder eine öffentliche Auflage geben sowie einen Entscheid durch den Einwohnererrat. Zur Sicherung eines genügenden Planungsspielraums bleibt die Verfügung einer Planungszone gemäss § 29 BauG vorbehalten.



Abbildung 61 Ostareal «Zeughaus, Industriestrasse» in blau gefasst (Quelle: PLANAR 2022⁹)

10.5 Weilerzone Wildenstein

Vorbehalte im kantonalen Richtplan

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans und die Anpassung des Kapitels Siedlung, verbunden mit verschiedenen Auflagen, genehmigt. Der Kanton wurde aufgefordert, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und wenn nötig den Richtplan entsprechend anzupassen.

Die fachliche Überprüfung der für einen Weiler erforderlichen Kriterien durch den Kanton in den Jahren 2019/20 ergab, dass diese erfüllt sind. Ebenso verfügt der Weiler über mindestens fünf Wohnbauten. Daher wird dem Bund die Festsetzung des Weilers Wildenstein beantragt. Die Anhörung, Vernehmlassung und Mitwirkung der entsprechenden Aktualisierung des Richtplans erfolgte vom 3. Dezember 2021 bis zum 15. April 2022 (Richtplankapitel S 1.6 Weiler).

Die Weilerzone Wildenstein und die zugehörigen Bestimmungen in der BNO sind vorderhand vom Vorprüfungs-, Beschluss und Genehmigungsverfahren ausgenommen. Zu gegebenem Zeitpunkt kann mittels allfälliger Teilrevision der Nutzungsplanung die Thematik aufgearbeitet werden.

10.6 Spezialzone Aabach Nord

Im Rahmen der öffentlichen Auflage beantragte eine Einwanderin unter anderem, das gesamte Säge-Areal in der Spezialzone Aabach Nord vorwiegend für Wohnnutzung, eventuel-
ter für gemischte Wohn- und Betriebsnutzung vorzusehen.

Die Einwanderin begründet ihr Begehren damit, dass das Wohnen aufgrund der angestreb-
ten Zentrumsfunktion und Anbindung, der inneren Siedlungsentwicklung sowie der Lage
am Aabach zu fördern sei. Die neuen Entwicklungen (Digitalisierung, Coworking, Online-
shopping, Homeoffice) förderten einen neuen Stellenwert des Wohnens, der im Sägeareal
gut möglich wäre (Flexibilität von Immobilien). Falls im Zeughausareal eine Kantonsschule
erstellt werde und dort weniger Wohnungen realisiert werden können, wäre das Sägeareal
in den Augen der Einwanderin der nächste sinnvolle Wohnschwerpunkt.

Aufgrund von Rückmeldungen des Kantons ist davon auszugehen, dass eine vorwiegend
dem Wohnen zugehörige Nutzung in der Spezialzone Aabach Nord nicht genehmigungsfä-
hig ist. Bereits eine Notwendigkeit des untergeordneten Nutzungsanteils für Wohnen wird
vom Kanton kritisch hinterfragt.

Entscheidend wird der Standort der neuen Mittelschule sein: Sofern diese in Lenzburg im
Zeughausareal erstellt wird, wird damit ein kantonaler Wohnschwerpunkt teilweise aufge-
geben, für dessen Ersatz das Sägeareal allenfalls prädestiniert wäre. Die Anpassung eines
Wohnschwerpunkts und die Schaffung einer neuen Mittelschule würde unter anderem
auch eine Anpassung des kantonalen Richtplans erfordern. Allenfalls ergibt sich daraus ein
Anpassungsbedarf für die Zone Aabach-Nord. Eine allfällige Anpassung der BNO wäre somit
Gegenstand einer folgenden Teiländerung der Nutzungsplanung.

10.7 Erholungszonen im Wald

Esterliturm

Das Gebiet rund um den Esterliturm ist ein intensiv genutztes Erholungsgebiet für Freizeit-
aktivitäten. Seit Jahren wird Brennholz zur Verfügung gestellt und während den

Fünf Weiher

Sommermonaten steht eine provisorische Toilette zur Verfügung. Diese wird intensiv genutzt und dient dazu, dass der umliegende Wald nicht verschmutzt wird. Das Brennholz sollte vor Witterungseinflüssen geschützt werden können.

Auch das Gebiet Fünf Weiher wird zu Freizeit- und Naherholungszwecken intensiv genutzt, was insbesondere bezüglich der Parkierung von Autos herausfordernd ist.

Der Stadtförster hat den Präsidenten der einwohnerrätlichen Spezialkommission auf die Situation im Gebiet rund um den Esterliturm hingewiesen. Der Hinweis auf die Verhältnisse im Gebiet Fünf Weiher stammt aus der Verwaltung. Die einwohnerrätliche Spezialkommission beantragte dem Stadtrat daraufhin, in den beiden Gebieten eine Erholungszone auszuscheiden.

Der Antrag stützt sich auf das Richtplankapitel L 4.3. Demnach verändern sich die Ansprüche bezüglich Erholung und Freizeit im Wald laufend. Sie werden künftig als gleichwertige Bedürfnisse zur Waldökonomie und Waldökologie erfasst und berücksichtigt. Die vielfältigen Waldwerte sollen auf dem grössten Teil der Waldfläche gesichert und erlebbar sein. Dies erfordert auch künftig einen sorgfältigen Umgang mit der Freizeitnutzung im Wald. Um ausgewiesene Bedürfnisse abdecken und konzentrieren zu können, sollen in geeigneten Gebieten intensivere Formen der Freizeitnutzung (zum Beispiel Bike-Trainingspisten, Waldspielplätze) zum Zweck der Naherholung ermöglicht werden.

Wo intensivere Formen der Freizeitnutzung zugelassen werden sollen, bezeichnen die Gemeinden zur Entlastung der übrigen Gebiete in der Nutzungsplanung Waldgebiete. In diesen Gebieten sind Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig, wenn keine Rodung notwendig ist, keine übergeordneten Interessen (zum Beispiel Wildtierkorridore, keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung der Umgebung) widersprechen, ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird und eine Zustimmung gemäss Art.22 RPG möglich ist. Diese überlagernde Waldnutzung wird befristet und muss rückführbar sein.

Da hierfür vertiefte Abklärungen erforderlich sind und das Verfahren der Gesamtrevision nicht weiter verzögert werden soll, wurde entschieden die Fragestellung in einer nachgelagerten Teilrevision zu behandeln.

11 Verfahren

11.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

11.1.1 Freiwillige Mitwirkung

Im Vorfeld der Überarbeitung der Instrumente der Nutzungsplanung wurden die planerischen Absichten in einer Interventionsplanung dargelegt. An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 3. November 2016 wurden die Unterlagen von Vertretern des Stadtrats, der Verwaltung und der Planer in den Grundzügen vorgestellt. Diese Mitwirkung erstreckte sich über den Zeitraum vom 4. November bis 31. Dezember 2016. Die Möglichkeit zur Mitwirkung nutzten 17 Private, Firmen und Parteien. Von den eingegangenen Beiträgen hatten nur wenige einen direkten Einfluss oder eine Anpassung der Interventionen zur Folge. Zahlreiche Beiträge nahmen zwar Bezug zu den geplanten Interventionen, waren aber stufengerecht erst im Entwurf der BNO zu berücksichtigen und hatten keine direkte Anpassung der Interventionen zu Folge. Die am meisten genannten Themen bezogen sich auf das Bahnhofsgebiet, das Gebiet Aabach Nord, die Quartiererhaltung und das Garteninventar. [Der Stadtrat hat infolge von Einwendungen auf eine grundeigentümergebundene Festlegung von Letzterem verzichtet.](#)

11.1.2 Mitwirkung

Die Instrumente der allgemeinen Nutzungsplanung wurden gemäss Beschluss des Stadtrats vom ~~14~~28. März 2018 der Bevölkerung zur Mitwirkung und parallel dazu dem Kanton zur fachlichen Stellungnahme unterbreitet. Der Stadtrat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 7. Mai 2018 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die öffentliche Mitwirkung erstreckte sich vom 16. April 2018 bis zum 25. Mai 2018 (Mitwirkung gemäss § 3 BauV).

Die Mitwirkenden haben rund 300 Rückmeldungen zu den Planungsinstrumenten gegeben, welche in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst sind. Eine Häufung an Mitwirkungen gab es hinsichtlich des Umgangs mit dem Gebiet Müli-Märt / Kleinvenedig, der Ring- und Zentrumszone, den überlagernden Quartier- und Strukturerehaltungszone, der «Inventarlösung» für Bauten und Gärten sowie dem Gofi-Plateau.

11.1.3 Regionale Abstimmung

Parallel zur fachlichen Stellungnahme des Kantons wurden die Unterlagen der Kerngruppe Regionalplanung des Gemeindeverbands Lebensraum Lenzburg Seetal zur Stellungnahme unterbreitet. Im Schreiben vom 3. September 2018 hat der Verband Stellung genommen, wobei zusammenfassend festgehalten wird, dass die Inhalte der Nutzungsplanungsrevision gemäss § 13 Abs. 1 BauG regional abgestimmt und mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar sind. Zu einzelnen Aspekten der Planung hat die Kerngruppe Regionalplanung Empfehlungen zu Präzisierungen gegeben.

11.1.4 Fachliche Stellungnahme Kanton

Mit dem Schreiben vom 14. September 2018 hat der Kanton umfassend Stellung zum eingereichten Nutzungsplanungsdossiers genommen. Das Hauptanliegen seiner Rückmeldung

betrifft die Auseinandersetzung mit dem Ortsbild von Lenzburg, insbesondere im Zusammenhang mit dem ISOS. Des Weiteren sind einzelne Anmerkungen zu diversen Aspekten der Planung getätigt worden. Dazu zählt der Umgang mit dem Natur-, Gewässer- und Hochwasserschutz sowie dem Verkehr.

Zusammen mit den Mitwirkungsbeiträgen führte die inhaltliche Konsolidierung zu einer länger andauernden Überarbeitungsphase.

11.1.5 Kantonale Vorprüfung

Der abschliessende Vorprüfungsbericht, welcher zugleich Bestandteil der öffentlichen Auflage ist, wurde mit dem Schreiben vom 29. Oktober 2020 der Stadt zugestellt.

11.1.6 Öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde vom 5. November bis 7. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt (§ 3 BauG). In der Frist sind 32 Einwendungen eingegangen. Mit den Verfassern der Einwendungen wurden bis Ende Mai 2021 Einigungsverhandlungen durchgeführt. Der Stadtrat hat die Einwendungen am 9. und 30. März 2022 besprochen sowie am 9. März und am 13. April 2022 über den Umgang mit den Einwendungen entschieden (§ 24 Abs. 2 BauG, vgl. PA Art. 120 und 140).

Der Stadtrat beschloss, auf eine grundeigentümergebundene verbindliche Festlegung des Garteninventars zu verzichten. Dies, weil von den bisher 43 inventarisierten Gärten 40 indirekt bereits anderweitig geschützt sind. Sie stehen entweder im Eigentum der Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde, sind Bestandteil kantonally denkmalgeschützter Liegenschaften, liegen in Schutzzonen, gehören zu kommunal schutzwürdigen Gebäuden oder liegen in Grünzonen. Teilweise überlagern sich diese Voraussetzungen sogar.

Im Einzelnen ergeben sich die Schutzwirkungen aus folgenden Festlegungen:

- a) Bei kantonally denkmalgeschützten Liegenschaften Umgebungsschutz: Bauten, Anlagen und sonstige Vorkehrungen in der Umgebung von kantonally geschützten Baudenkmalern, die deren Wirkung beeinträchtigen können, brauchen eine Zustimmung des zuständigen Departements (§ 32 Kulturgesetz des Kantons Aargau).
- b) Schutzzonen gemäss § 18 Abs. 3 eBNO (Detailvorschriften)
 - B Es gelten die Bestimmungen für die Altstadt.
 - C Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung wie Vorplatzbereiche und Gärten sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten.
 - D Der Übergang zum Freiraum am Schlosshang ist über das städtebauliche Grundmuster geschützt. Die Struktur der Gebäude als Teil der Häuserzeilen ist beizubehalten und zu stärken. Die Substanz ist zu erhalten.
 - E Die Gebäude und Gärten mit den wertvollen Einzelementen sind ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten.
 - F Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur mit den wertvollen Einzelementen und der Substanz zu erhalten.

Verzicht auf grundeigentümergebundene verbindliche Festlegung des Garteninventars

H Die Gesamtanlage steht **unter Denkmalschutz**. Sämtliche bauliche Vorhaben sind frühzeitig mit der Stadtverwaltung und den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Archäologie usw.) zu besprechen.

I Die **Gebäude und die zugehörigen Freiräume** sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Die Gebäude und Freiräume dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks, des Gleichgewichts von historischer und neuer Bausubstanz sowie des Schutzziels der Schutzobjekte umgestaltet und erneuert werden. Dem Zugang und dem Bezug zum Aabach ist ein hoher Stellenwert beizumessen. Er ist wo möglich zu verbessern.

J Die **Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten** sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks und des Schutzziels der Schutzobjekte erneuert werden.

K Die **vier Villen** mit ihren Vorplatzbereichen **und Gärten** sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten.

L Die **Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten** sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks als Ensemble erneuert werden. Bauliche Veränderungen dürfen die Wirkung des Ensembles nicht beeinträchtigen und müssen sich unterordnen.

M Die **Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten** sind in ihrer historischen Struktur, Substanz und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

c) Bei kommunal schutzwürdigen Gebäuden gemäss § 43 Abs. 2 eBNO: Der Stadtrat entscheidet ob Bauten grundeigentümergebunden unter Schutz zu stellen sind und bestimmt den Schutzzumfang, **der auch den Umgebungsschutz umfassen kann**, (...).

d) In Grünzonen gemäss § 29 eBNO
Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

Das Garteninventar wird in die Aufzählung der weiteren Planungsinstrumente in § 14 BNO aufgenommen. Somit ist es vom Stadtrat als behördenverbindliches Planungsinstrument bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen beizuziehen.

Geringfügige Einzonungen

Ein Einwander beantragte im Rahmen der öffentlichen Auflage, der nordöstliche, nicht in der Bauzone gelegene Teil der Parzelle Nr. 2849 sowie die Parzelle Nr. 208 (Verlängerung Rebweg) seien der Wohnzone W2b zuzuweisen. Zumindest aber sei von der Parzelle Nr. 2849 im nordöstlichen Teil und von der Parzelle Nr. 208 je so viel der Wohnzone W2b zuzuweisen, damit eine vernünftige Erschliessung von LIG Lenzburg 2849 über den Rebweg möglich ist.

Die Beibehaltung der Fläche in der Bauzone macht nur Sinn, wenn sie überbaubar ist, was derzeit aufgrund der fehlenden Erschliessungsmöglichkeit nicht der Fall ist. Gebäude müssen zur Zonengrenze den kleinen Grenzabstand einhalten (4 m). Dies erschwert die Bebaubarkeit zusätzlich. Mit der Begrädigung der Zonengrenze (parallel zur Strassengrenze) ergibt sich trotz dieses Abstands ein realistischer möglicher Fussabdruck.

Die rund 12,3 m breite Einzonung bis und mit dem Weg bietet die Möglichkeit der bergseitigen Erstellung einer Parkierung sowie einer Erschliessung (Weg, Treppe).

Die einzuzonende Landfläche übersteigt 200 m² nicht. Somit handelt es sich um eine unwesentliche Einzonung im Sinne von § 11 BauV i.V. mit § 25 BauG, welche nicht unter die Kompensationspflicht fällt. Hingegen ist die Einzonung mehrwertabgabepflichtig.

Ein anderer Einwender beantragte im Rahmen der öffentlichen Auflage, die Parzelle Nr. 3282 vollumfänglich der Wohnzone zuzuweisen.

Die Bestandesbauten auf der Parzelle Nr. 3282 geniessen heute lediglich noch Besitzstandsgarantie. Dies, weil Gebäude gegenüber Landwirtschaftszonen den zonengemässen kleinen Grenzabstand (4 m) einhalten müssen.

Deshalb soll eine Einzonung in die W2b entlang des Gebäudes vorgenommen werden, damit zukünftig der zonengemässe Grenzabstand zur Landwirtschaftszone von 4 m eingehalten wird. Das Gebäude wird somit in Bezug auf § 29 BauV ins Recht gesetzt.

Es handelt sich in diesem Fall um eine geringfügige Anpassung in Anlehnung an § 25 Abs. 3 lit. b BauG i.V. mit § 111 Abs. 1 BauV, welche nicht kompensationspflichtig ist. Hingegen ist die Einzonung mehrwertabgabepflichtig.

Die von den Einwendern beantragte Einzonung der gesamten Parzelle ist aufgrund der kantonalen Vorgaben, wonach jede Einzonung an einer anderen Stelle kompensiert werden muss sowie der Tatsache, dass es sich dabei nicht um eine unwesentliche Einzonung handelt, nicht möglich. Das nicht eingezonte Teilstück der Strasse ist für die Erschliessung der Bauzone nicht zwingend notwendig. Aus diesem Grund fällt das Teilstück nicht unter den Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2 3.5 d), wonach bestehende Zonenrandstrassen kompensationslos eingezont werden können.

Weitere Schutzzonen

Weiter wurden die Bestimmungen von § 17 Abs 2 aufgrund einer Einwendung dahingehend präzisiert, dass die Bestimmungen der Altstadtzone bezüglich des Abbruchs, der Grundrätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gemäss § 16 Abs. 3 und 7 für die Schutzzonen «I Mittlere Mühle – Kleinvenedig», «K Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse» und «L Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten» nicht gelten. Diese Schutzzonen liegen in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur). Die mit § 17 Abs. 2 eBNO in Verbindung mit § 16 Abs. 3 eBNO faktische Unterschutzstellung für diese Schutzzonen erscheint als nicht angemessen. Bei den Detailvorschriften zur Häusergruppe um den Lindenplatz wurde die Bestimmung gestrichen, wonach die Erneuerung nur unter Wahrung des Schutzziels der Schutzobjekte erneuert werden dürfen.

Ringzone

Ein Einwender beantragte u.a., die Anzahl der Geschosse im Perimeter Grabenweg-Stadtgässli-Burghaldenstrasse-Aavorstadt sei auf die Volumetrie der bestehenden Bebauung auszurichten. Die im Zonenplan der 1. öffentlichen Auflage dem dunkelbraunen Teil der Ringzone (R4) zugewiesene Ecke Stadtgässli-Burghaldenstrasse, umfassend die Parzellen 254, 255, 256, 258, 300, 566, 1911 und 1912, wird neu der Ringzone R3 (3-geschossig, hellbraun) zugewiesen. Weiter wird in § 18 Abs. 4 eBNO festgehalten, dass für die Bestimmung der zulässigen Ausnützung und der Grenz- und Gebäudeabstände die bestehende Bau- und Freiraumstruktur zu berücksichtigen ist. Schliesslich wird in § 18 Abs. 7 eBNO präzisiert, dass die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nur bei wesentlichen, das Stadtbild prägenden Vorhaben vorgegeben werden kann.



Abbildung 62 links: Ausschnitt Bauzonenplan Stand 2020, rechts: Ausschnitt Bauzonenplan Stand 2022 (Quelle: PLANAR 2012)

Erschliessungsplanpflicht

Für das Gebiet Eich soll eine bedingte Erschliessungsplanpflicht festgesetzt werden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu § 12 in Kap. 7.2.2 verwiesen.

Quartiererhaltungszone

Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone werden neu formuliert. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu § 34 in Kap. 7.2.2 verwiesen.

Begehbare Flachdächer

Auch bei Überbauungen gemäss § 55 BNO sollen begehbare Flachdächer zulässig sein. Diesbezüglich wird auf entsprechenden Ausführungen in Kap. 7.2.2 verwiesen.

Verzicht auf Aufzoning Landis-Dörfli

Schliesslich wird auf eine Aufzoning des Landis-Dörfli an der Dragonerstrasse verzichtet. Aufgrund des einhelligen Widerstands aller Grundeigentümer resp. deren Begründungen gegen die Aufzoning ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Aufzoning in den nächsten 15 bis 20 Jahren (Planungs-horizont neue BNO) tatsächlich zu keiner grossen baulichen Entwicklung im Landis-Dörfli führen wird. Insofern, dass die geplante Aufzoning mit Blick auf den bevorstehenden Planungshorizont zum heutigen Zeitpunkt verfrüht und unverhältnismässig wäre, zumal sämtliche Bauten mit der Aufzoning und dem damit einhergehenden Verbot für die Erstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern ins Unrecht gesetzt würden.

Bewirtschaftung Gofi-Plateau

Die zulässige Bewirtschaftungsweise auf dem Gofi-Plateau wird präzisiert.

11.1.6 **11.1.7 Einwohnerrätliche Spezialkommission**

Im Hinblick auf die Verabschiedung der Entwürfe zur Genehmigung an den Regierungsrat bestellte der Einwohnerrat gestützt auf § 15 Abs. 2 der Gemeindeordnung am 11. März ~~2011~~ 2021 aus seiner Mitte eine vorberatende Spezialkommission. Die Spezialkommission beriet die Entwürfe anlässlich 9 Sitzungen.

Der Stadtrat hat die Änderungsanträge aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission zu den Entwürfen am 2. März 2022 beraten und grösstenteils zustimmend bzw. mit geringfügigen Änderungen übernommen (vgl. PA Art. 94).

Die von der Spezialkommission beantragten und vom Stadtrat gutgeheissenen Änderungen umfassen weitestgehend Themen, die auch Gegenstand von Einwendungen waren. Somit kann auf eine nochmalige Erläuterung der Änderungen im Detail verzichtet und stattdessen auf PA Art. 94 und die obigen Ausführungen in Kap. 11.1.6 verwiesen werden.

In § 17 BNO hatte die Spezialkommission beantragt, Restaurantnutzungen spezifisch zu nennen. Der Stadtrat war der Ansicht, dass allgemeiner Gastronomienutzungen spezifisch genannt werden sollen, weil darunter auch Bars, Cafés u.dgl. subsummiert werden können.

11.1.711.1.8 **Neuerliche fachliche Stellungnahme des Kantonskantonale Vorprüfung**

Sowohl aufgrund der Einwendungsentscheide wie auch der Änderungsanträge aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission steht fest, dass einzelne Belange der Entwürfe der Gesamtrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO-Revision) im Sinne von wesentlichen Änderungen erneut von der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements BVU auf ihre Zweck- und Rechtmässigkeit zu überprüfen und anschliessend erneut öffentlich aufzulegen sind.

Mit PA Art. 252 vom 3. August 2022 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe zur kantonalen Vorprüfung.

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 26. Oktober 2022

Mit Datum vom 26. Oktober 2022 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vor. Dieser stellt eine Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020 dar, welcher weiterhin gültig bleibt.

Fazit: Vorgaben und Leitsätze vorbildlich umgesetzt

Der Bericht vom 26. Oktober 2022 kommt insgesamt zum Schluss, dass die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland die Vorgaben und Leitsätze aus den erarbeiteten Konzepten auch mit den inzwischen vorgenommenen Änderungen vorbildlich umsetzt. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsberichtes enthaltenen Vorbehaltes bezüglich der Ersatzabgabe für Spielplätze.

Verzicht auf Ersatzabgabe für Spielplätze

Lenzburg verfügt insbesondere im Bereich um die Altstadt (Ringzone) sowie in Spezialzonen über städtische Entwicklungsgebiete, deren Bebauungsdichten und Körnigkeiten sich – anders als in Zonen mit vorgeschriebenen Grenzabständen und Ausnützungsziffern – aus rein städtebaulichen Anforderungen herleiten. Teilweise liegen solche Gebiete in geringer Fussdistanz zu bestehenden öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsplätzen. Es kann daher angesichts der dichten Verhältnisse und zu Gunsten von städtebaulich adäquaten Überbauungen in Einzelfällen zweckmässig sein, auf die Erstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ganz oder teilweise zu verzichten. Dies vor allem dort, wo in angemessener Distanz öffentliche Spiel- und Aufenthaltsplätze zur Verfügung stehen. Sollten sämtliche Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung erfüllt sein, könnten bei Bedarf auf Vereinbarungsebene Beiträge an bestehende öffentliche Spielplätze geregelt werden.

Der Stadtrat möchte deshalb – sowie in Berücksichtigung des Vorbehalts des Kantons – auf die Möglichkeit der Verfügung einer Ersatzabgabe verzichten.

11.1.9 Zweite öffentliche Auflage

Der Stadtrat verabschiedet die geänderten und überarbeiteten Entwürfe zur zweiten öffentlichen Auflage, soweit diese gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (2020) wesentliche Änderungen zum Gegenstand haben. Die öffentliche Auflage dauert vom 18. November bis 19. Dezember 2022.

Weiterer Text folgt

11.1.811.1.10 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Stadt Lenzburg stammt aus dem Jahr 1997. Verschiedene Teilzonenänderungen sind jünger als der allgemeine Planungshorizont. So z.B. die Änderung Silobauten Werkhofstrasse 2016, die Umzonung Hornerfeld West 2014, die Erweiterung Materialabbau Lenzhard 2011 und die Spezialzone Gleis Nord 2010. Entsprechend werden deren Festlegungen mit der vorliegenden Revision inhaltlich unverändert übernommen.

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen sowie die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente aus dem Jahre 1997 nach mehr als 15 Jahren. Die revidierten Rechtsgrundlagen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die Gewässerschutzgesetzgebung, das kantonale Baugesetz und der Kantonale Richtplan machen eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung erforderlich. Die revidierte Nutzungsplanung leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit infolge der veränderten Rechtsgrundlagen und deren Anforderungen an die kommunale Planung.

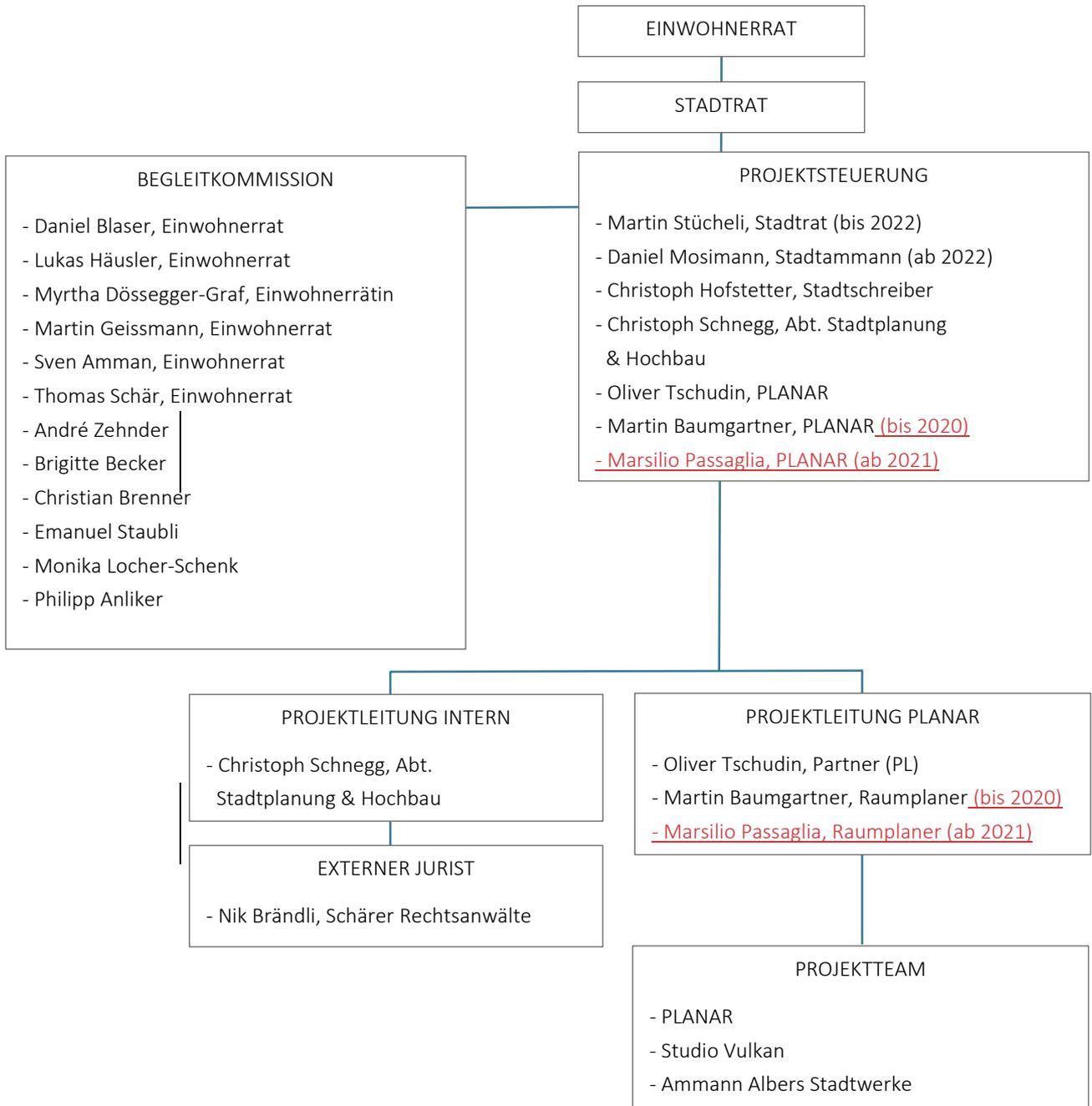
11.2 Organisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die hierzu gebildete Projektsteuerung in regelmässigen Sitzungen erarbeitet.

Zwischenresultate wurden der eigens dazu gebildeten Begleitkommission zum Feedback unterbreitet. Diese setzte sich je hälftig zusammen aus Mitgliedern des Einwohnerrats und aus Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Lenzburg. Die Zwischenergebnisse der Planung wurden jeweils dem Stadtrat zum Beschluss unterbreitet.

Durch Nik Brändli, Schärer Rechtsanwälte Aarau, wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung situativ in juristischen Belangen fachlich begleitet.

Mit der inhaltlichen Bearbeitung wurde das Büro PLANAR Zürich beauftragt. Verantwortlicher Partner ist Oliver Tschudin. Die Hauptsachbearbeitung erfolgte durch Daniel Schlupe, Martin Baumgartner und Marsilio Passaglia. Für spezifische Fragestellungen wurden weitere Fachexperten beigezogen.



11.2.1 Arbeitsgruppe Quartiererhalt, Aabach Nord und Höhere Bauten

Für die Bearbeitung der Gebiete mit besonderen Anforderungen an die Quartiererhaltung, das Gebiet Aabach Nord sowie Höhere Bauten und Hochhäuser wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die erarbeiteten Resultate wurden in die Nutzungsplanung übernommen (vgl. Ziff. 4.2.1 Aabach Nord; Ziff. 4.4 Ortsbild und Quartiererhalt; Ziff. 3.5 Höhere Bauten und Hochhäuser). Die Arbeitsgruppe setzte sich zusammen aus einer Begleitgruppe und den Planern.

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Helen Bisang, Leiterin Stadtbauamt
- Bertram Ernst, Mitglied Stadtbildkommission
- Christoph Schnegg, Abteilungsleiter Hochbau
- Andrea Mader, BVUARE, Fachberaterin Ortsbild, Siedlung und Städtebau

Für die inhaltliche Bearbeitung zuständig waren:

- Martin Albers, Ammann Albers Stadtwerke GmbH
- Rainer Zulauf, Studio Vulkan
- Oliver Tschudin, PLANAR
- Daniel Schlupe, PLANAR

11.3 Planungsablauf

- Bewilligung Verpflichtungskredit durch den Einwohnerrat 5. November 2015
- Startsitzung des Steuerungsgremiums, 21. Januar 2016
Beginn des Entwurfs der Planungsarbeiten

Interventionsplanung:

- Freigabe Interventionsplanung zur öffentlichen Mitwirkung durch den Stadtrat 26. Oktober 2016
- Mitwirkung der Interventionsplanung 4. November bis 31. Dezember 2016

Entwurf der Nutzungsplanung:

- Verabschiedung zur provisorischen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung durch den Stadtrat 28. März 2018

Vorprüfung und Mitwirkung

- Öffentliche Mitwirkung 16. April 2018 bis 25. Mai 2018
- Mitwirkungsbericht 22. Januar 2020
- Vorprüfungsbericht des Kantons 29. Oktober 2020

Öffentliche Auflage

- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den Stadtrat ~~TT. MMMM. JJJJ~~ 4. November 2020
- Öffentliche Auflage 5. November bis 7. Dezember 2020
- Beratung in Spezialkommission Einwohnerrat Frühling 2021 bis Ende 2021
- Entscheid-Umgang mit Anträgen
- Spezialkommission Einwohnerrat 2. März 2022
- Einwendungsentscheide und Verabschiedung 9. März und 13. April 2022

Zweite Vorprüfung

- Verabschiedung durch den Stadtrat zur zweiten Vorprüfung 3. August 2022
- Vorprüfungsbericht des Kantons 26. Oktober 2022

Zweite öffentliche Auflage

- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den Stadtrat 9. November 2022
- Öffentliche Auflage 18. November bis 19. Dezember 2022
- Einwendungsentscheide und Verabschiedung z.Hd. Einwohnerrat durch den Stadtrat TT. MMMM. JJJJ

Beschluss und Genehmigung

- Beschluss Einwohnerrat TT. MMMM. JJJJ
- Genehmigung durch den Regierungsrat TT. MMMM. JJJJ

Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994
ALN	Amt für Landschaft und Natur (Kanton)
ARA	Abwasserreinigungsanlage
ARE	Amt für Raumentwicklung (Bund und Kanton)
ASTRA	Bundesamt für Strassen
Attika	ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss (Dachgeschoss)
AZ	Ausnützungsziffer (Dichtemass)
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (ersetzt ABauV)
BGF	Bruttogeschossfläche
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BMZ	Baumassenziffer (vereinfacht: oberirdisches Bauvolumen bezogen auf Grundstücksfläche > m ³ /m ²)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BZ	Bauzone
D-EFH	Doppeleinfamilienhaus
DG	Dachgeschoss
E	Einwohner
EFH	Einfamilienhaus
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung; ES II = höhere Anforderungen an Lärmschutz bei reinen Wohnzonen, nicht störende Betriebe ES III = geringere Anforderungen bei Mischzonen; mässig störende Betriebe ES IV = niedrige Anforderungen bei Industrie- und Gewerbebezonen mit produzierenden Betrieben (sehr selten noch angewendet); stark störende Betriebe
FLEK	Freiraum und Landschaftsentwicklungskonzept
GF	Geschossfläche gemäss SIA 416
GP	Gestaltungsplan
Ha	Hektare (10'000 m ²)
ICOMOS	Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten (International Council on Monuments and Sites)
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K/ha BZ	Köpfe (Bewohner und Beschäftigte) pro Hektare überbaute Bauzone
Kat.-Nr.	Katastrnummer (kommunale Grundstücksnummerierung)
KRP	Kantonaler Richtplan
M-BNO	Muster Bau- und Nutzungsordnung des Kantons Aargau
OG	Obergeschoss
R-EFH	Reiheneinfamilienhaus
P+R	Park und Ride
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SBV	Sonderbauvorschrift
Sektor 1	Primärsektor (Urproduktion) > primär Land- und Forstwirtschaft
Sektor 2	Sekundärsektor (industrieller Sektor) > produzierendes Gewerbe
Sektor 3	Tertiärsektor (Dienstleistungssektor) > Dienstleistungsangebote von privaten Unternehmen und öffentlicher Hand
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNP	Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungs- oder Erschliessungsplan)
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
Whg	Wohnung

Anhänge

A Interventionsplan

Der Interventionsplan wurde in der Anfangsphase der Nutzungsplanung zwecks Übersicht über die unterschiedlichen Planungsmassnahmen erstellt. Er entfaltet keinerlei rechtliche Wirkung und dient nur zur Orientierung bzw. zu Dokumentation und Erläuterung im Bericht.

B Einwohnerdichten und -potenziale

- Bestand der Einwohnerdichten per 2016
- Bestand der Einwohnerdichten per 2019
- Prognose der Einwohnerdichten per 2030
- Prognose der Einwohnerdichten per 2040

C Stand der Erschliessung

- Übersichtsplan Stand der Erschliessung per August 2019

Anhang A: Interventionsplan

Der Interventionsplan wurde in der Anfangsphase der Nutzungsplanung zwecks Übersicht über die unterschiedlichen Planungsmassnahmen erstellt. Er entfaltet keinerlei rechtliche Wirkung und dient nur zur Orientierung bzw. zu Dokumentation und Erläuterung im Bericht.

Interventionen

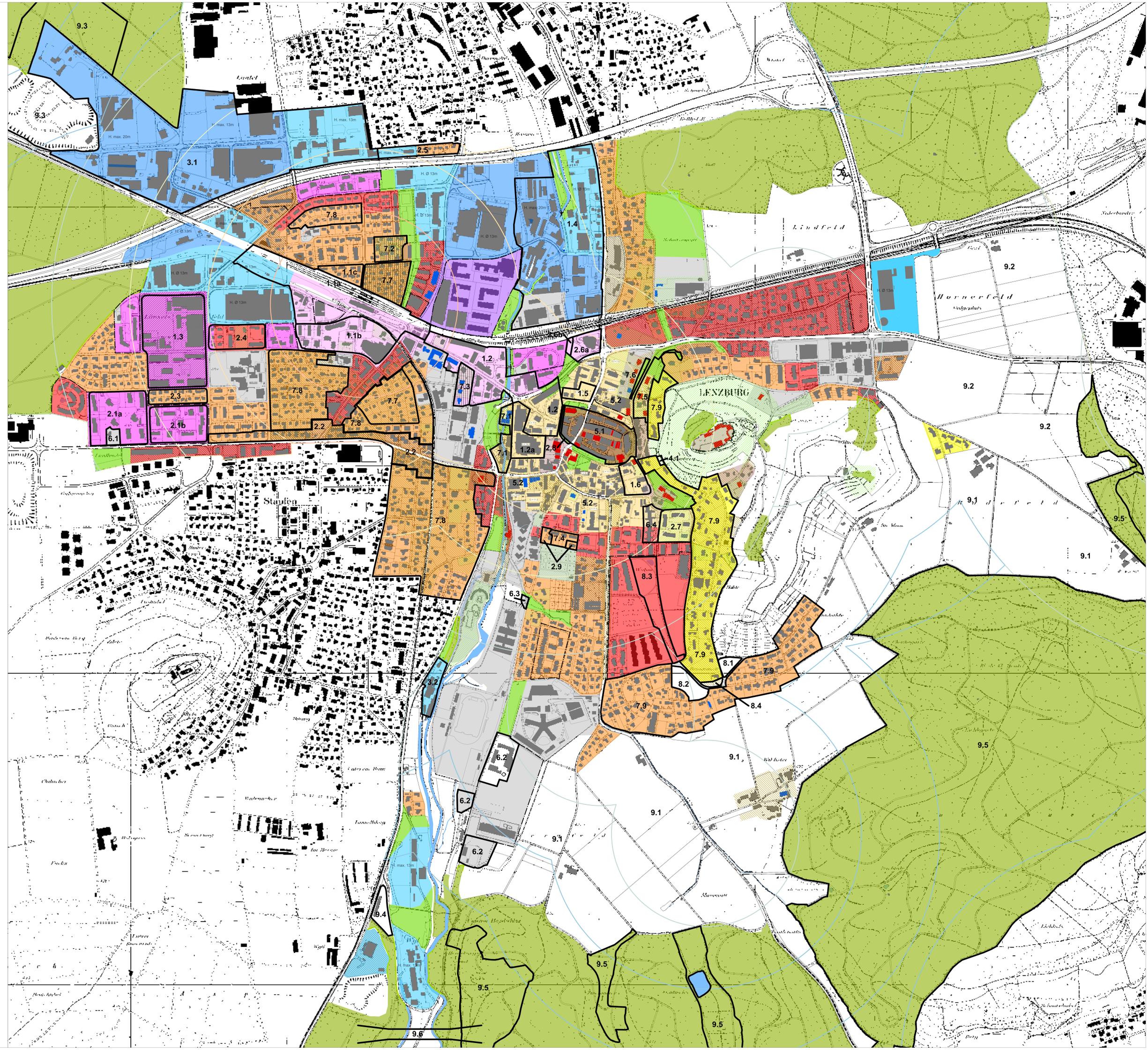
Originalmassstab 1:2500

Der Interventionsplan dient als Arbeitsträger und Vorstufe zur Revision der Planungsinstrumente, namentlich dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungszonierung. Im Interventionsplan sind Inhalte aus den rechtlich bindenden Planungsinstrumenten und weiteren Grundlagen (z.B. Inventaren) zur Orientierung abgebildet. Die zur Orientierung abgebildeten Inhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind nur soweit übernommen, als diese ein erstes Bild zum Verständnis der Interventionen leisten. Im Interventionsplan werden nur Interventionen abgebildet, welche eine konkrete räumliche Vorweisung zulassen. Weitere, durch nicht verortete Interventionen, sind im zugehörigen Bericht erläutert.

Legende

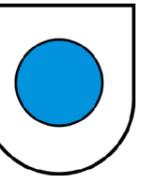
- Inhalte Bauzonenplan:**
- A Altstadtzone
 - W Weitere Schutzzone B-H
 - R Ringzone, maximale Gebäudehöhe G
 - Spezialzone "Bahnhof/Bahnstrasse-Malgarani" SP 14.5
 - Spezialzone "Gies Nord" Sp 19
 - WG 14.5 Wohn-/Gewerbezone
 - WG 11.5 Wohn-/Gewerbezone
 - WG 8.5 Wohn-/Gewerbezone
 - W 13.5 Wohnzone
 - W 10.5 Wohnzone
 - W 7.5a Wohnzone
 - W 7.5b Wohnzone
 - AR2, ES III, maximale Höhe der Gebäude
 - AR1, ES IV, maximale Höhe der Gebäude
 - OB Zone für öffentliche Plätze und Anlagen
 - Zone OB_Gebäudevielfachplatz 110 x 5
 - Zone OB_Gebäudevielfachplatz 110 x 5
 - Spezialzone Oberrain
 - GR Grünzone
 - Objekte im Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude mit Objekt Nummer
 - Kulturbiet unter kantonalem Denkmalschutz
 - Ensemblechutzzone
 - Gestaltungspflanzflur
 - Umgebungsschutzzone für die Altstadt
- Inhalte Garteninventarplan:**
- Schutzwürdige historische Gärten und Anlagen
 - Historisch bedeutsame Quartiere mit qualitativen Grün- und/oder Freizeitsstrukturen
- Orientierungsinhalt:**
- Gebäude
 - Waldgrenze angrenzend an Bauzone gemäss § 5 Forstverordnung
 - Wald
 - Gewässer
 - Ov-Güteklasse A
 - Ov-Güteklasse B
 - Ov-Güteklasse C
 - Ov-Güteklasse D
 - Ov-Güteklasse E
 - Ov-Güteklasse F

PLANAR
BUNDESGEMEINSCHAFT
Nutzungsplanung Lenzburg
Interventionen
Datum: 18.01.2018 / 08
Format: 1000/1000
Geodaten: AV Daten Dezember 2016
Datei: I2018_Interventionenplan_171023



Anhang B: Einwohnerdichten und -potenziale

- Bestand der Einwohnerdichten per 2016
- Bestand der Einwohnerdichten per 2019
- Prognose der Einwohnerdichten per 2030
- Prognose der Einwohnerdichten per 2040

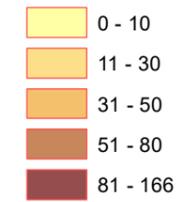


Einwohner pro Hektare Bestand 2016

Masstab 1:11'500

Legende

Anzahl Einwohner pro Hektare



Weitere Informationen

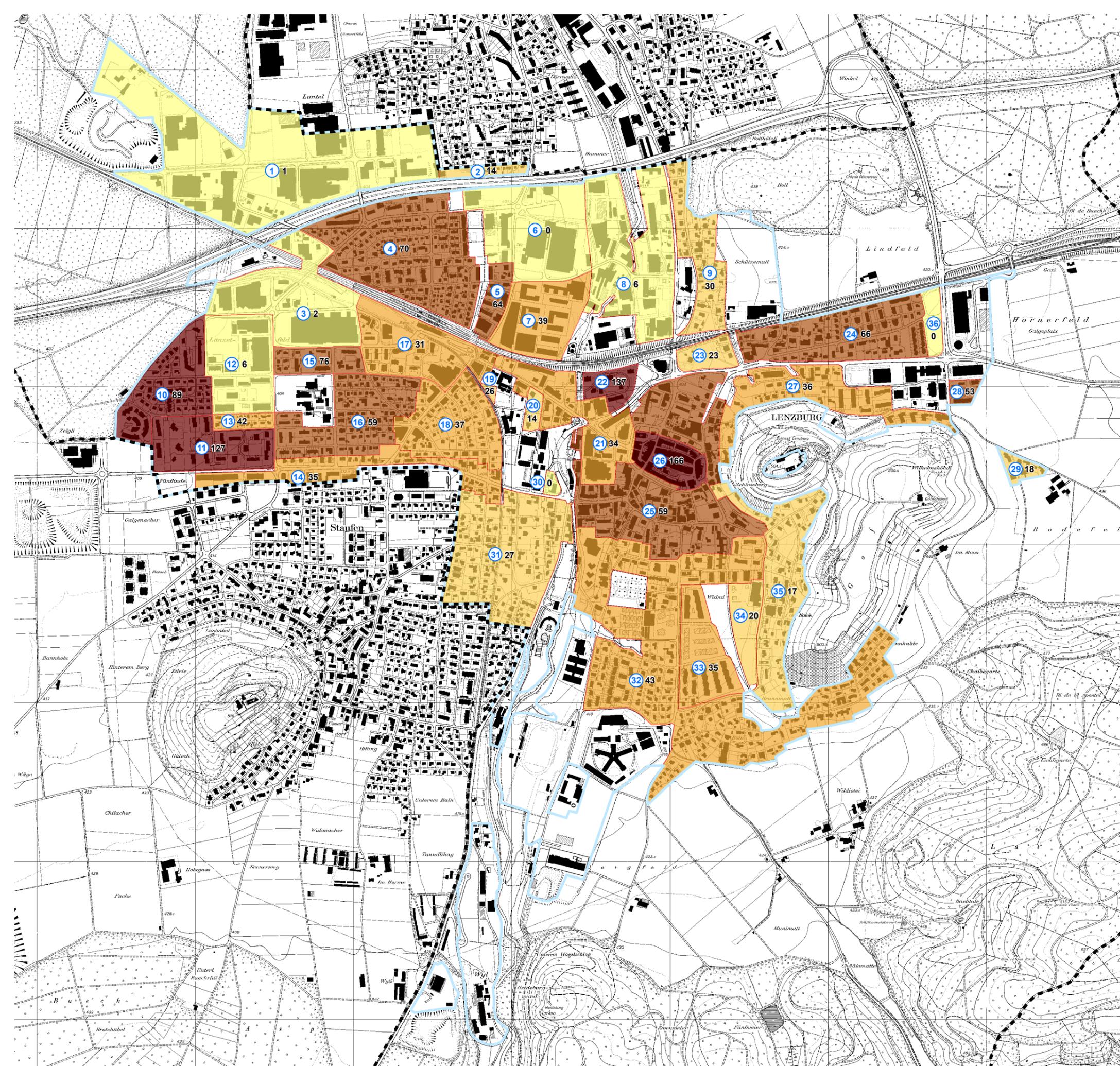


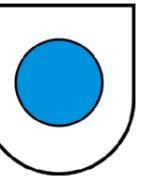
PLANAR

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Sachplan Lenzburg
Einwohner

Erstellt: 11.01.2018 / MB
Masstab: 1:11'500
Format: A3
Grundlage: AV-Daten Lenzburg Dezember 2015
Datei: LEN05_Einwohnerdichte_Bestand_180111.mxd



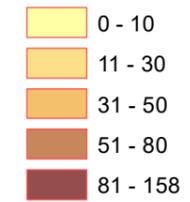


Einwohner pro Hektare Bestand 2019

Masstab 1:11'500

Legende

Anzahl Einwohner pro Hektare



Weitere Informationen

- Bauzone
- Gemeindegrenze
- Nummerierung

0 500 Meter

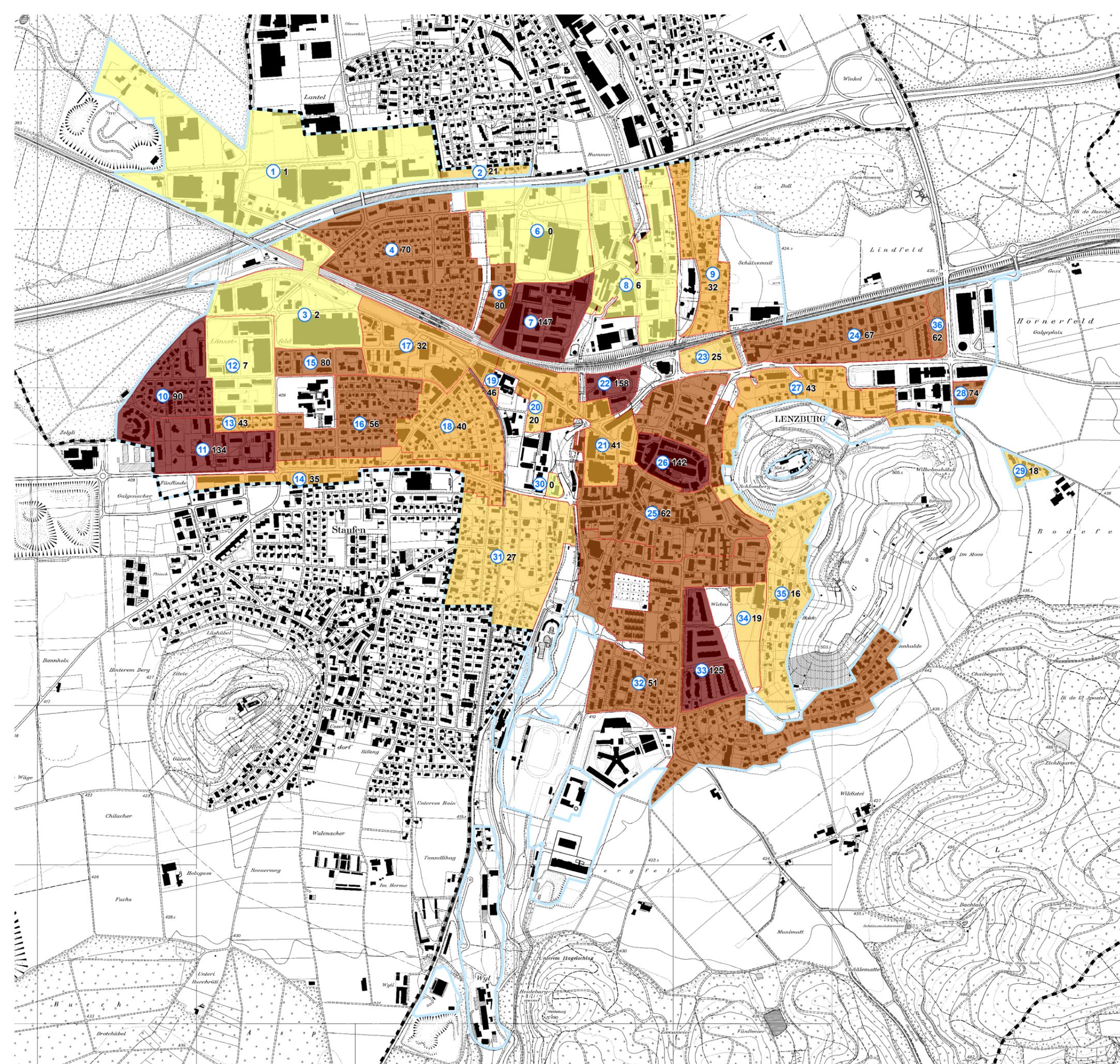


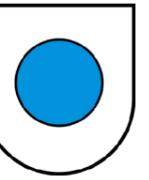
PLANAR

Sachplan Lenzburg
Einwohner

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Erstellt: 22.08.2019 / MB
Masstab: 1:11'500
Format: A3
Grundlage: AV-Daten Lenzburg Mai 2019
Datei: LEN05_Einwohnerdichte_2019_190822.mxd



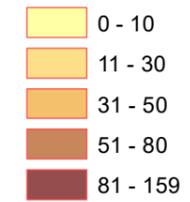


Einwohner pro Hektare Prognose 2030

Masstab 1:11'500

Legende

Anzahl Einwohner pro Hektare



Weitere Informationen

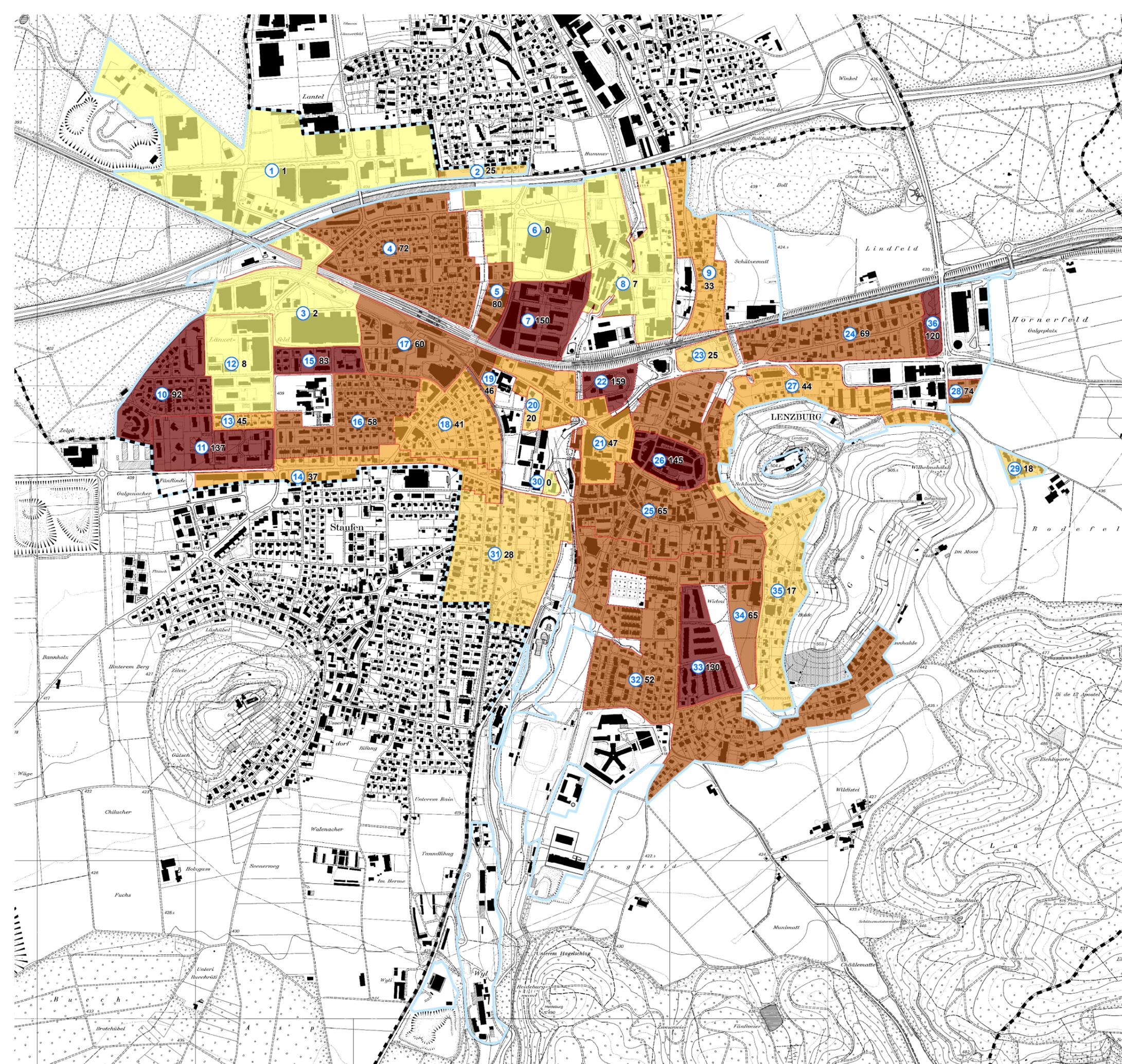


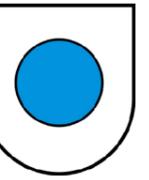
PLANAR

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Sachplan Lenzburg
Einwohner

Erstellt: 22.08.2019 / MB
Masstab: 1:11'500
Format: A3
Grundlage: AV-Daten Lenzburg Mai 2019
Datei: LEN05_Einwohnerdichte_2030_190822.mxd



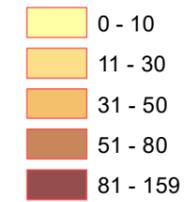


Einwohner pro Hektare Prognose 2040

Masstab 1:11'500

Legende

Anzahl Einwohner pro Hektare



Weitere Informationen

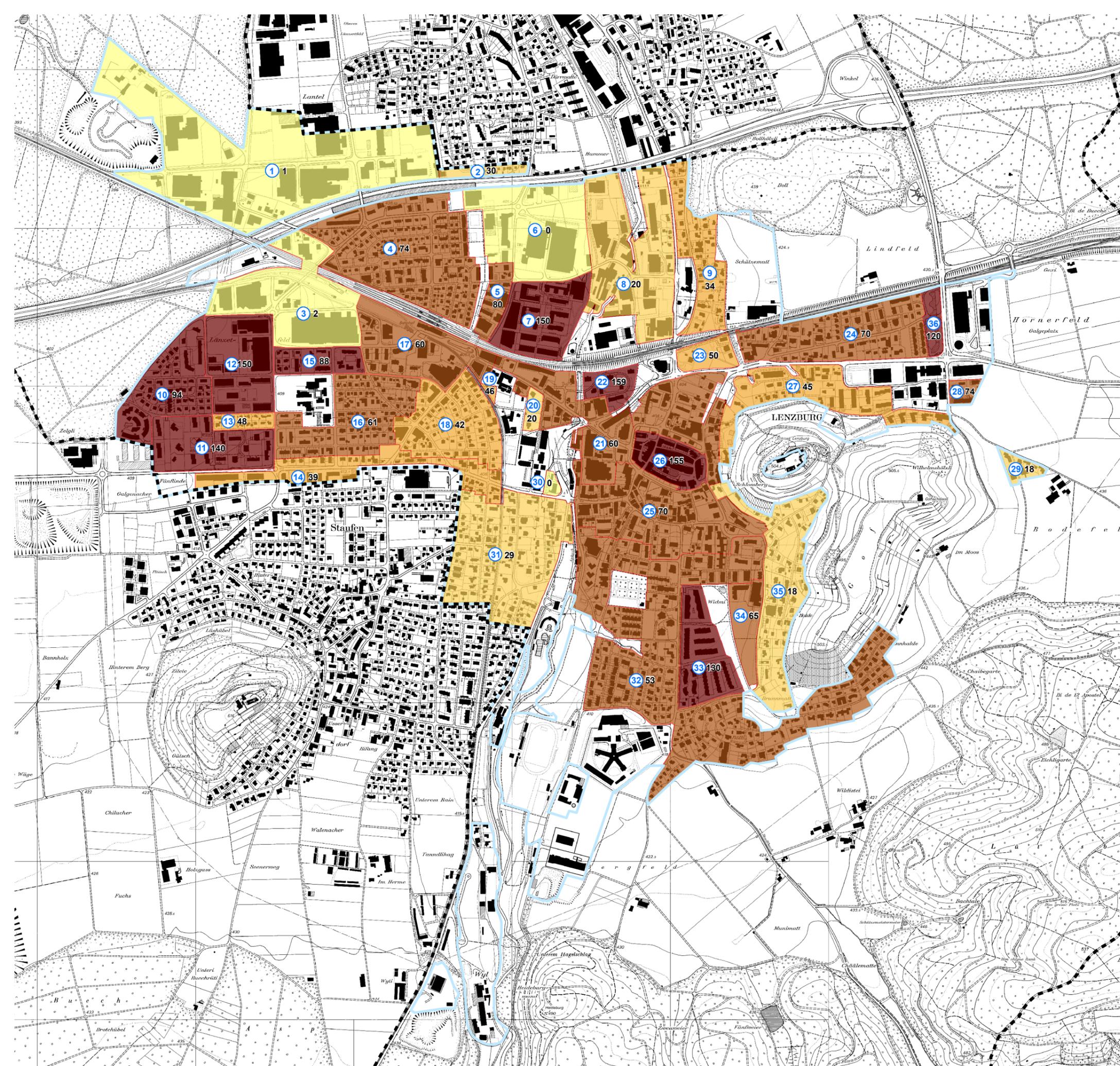


PLANAR

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

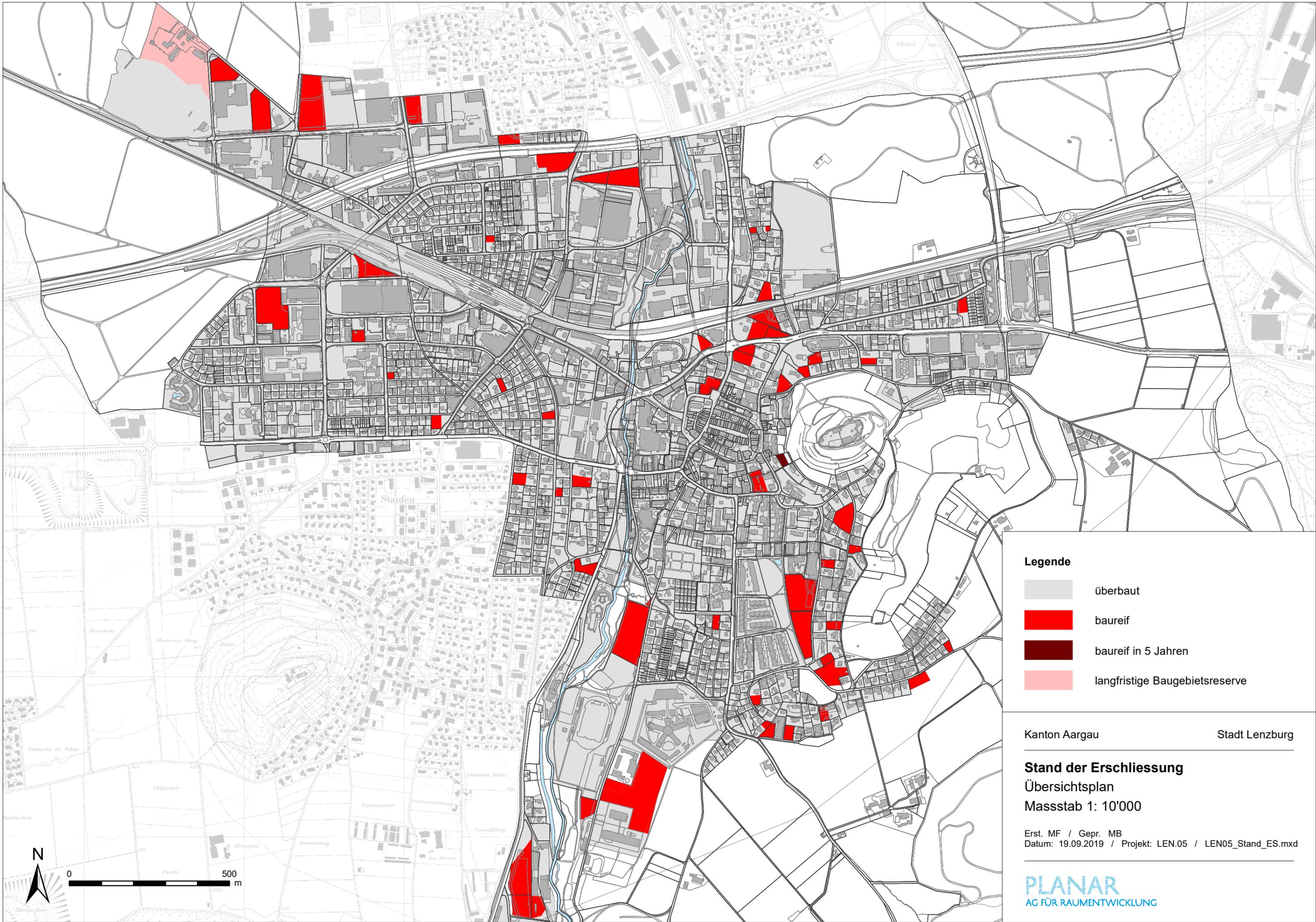
Sachplan Lenzburg
Einwohner

Erstellt: 22.08.2019 / MB
Masstab: 1:11'500
Format: A3
Grundlage: AV-Daten Lenzburg Mai 2019
Datei: LEN05_Einwohnerdichte_2040_190822.mxd

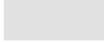


Anhang C: Stand der Erschliessung

– Übersichtsplan Stand der Erschliessung per August 2019



Legende

-  überbaut
-  baureif
-  baureif in 5 Jahren
-  langfristige Baugebietsreserve

Kanton Aargau Stadt Lenzburg

Stand der Erschliessung
Übersichtsplan
Massstab 1: 10'000

Erst. MF / Gepr. MB
Datum: 19.09.2019 / Projekt: LEN.05 / LEN05_Stand_ES.mxd