stadt lenzburg

Kanton Aargau

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den Interventionen

Entwurf zur öffentlichen Mitwirkung

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

2. November 2016

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38,
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Daniel Schluep, BSc FH in Raumplanung FSU, Wirtschaftstechniker NDS

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
Tel 043 336 60 70
www.studiovulkan.ch, info@studiovulkan.ch

Rainer Zulauf, Landschaftsarchitekt BSLA

Inhalt

1 Ausgangslage 1
1.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES 1
1.2 Übergeordneter Kontext 1
1.2.1 Kantonaler Richtplan 2
1.2.2 Gesetzliche Grundlagen 4
1.3 Kommunale Entwicklung 4
1.3.1 Bevölkerungsentwicklung 4
1.3.2 Entwicklung der Bauzonen 4

2 Stossrichtungen Siedlungsentwicklung 6
2.1 Altstadt 7
2.2 Ringzone 7
2.3 Wohngebiete 7
2.3.1 Statische Wohngebiete 7
2.3.2 Dynamische Wohngebiete 8
2.4 Arbeitsplatzgebiete 8
2.5 Entwicklungsgebiete 8
2.6 Höhere Bauten und Hochhäuser 8
2.7 Öffentliche Bauten und Anlagen 9
2.8 Freiräume (Grünzonen) 9

3 Interventionen im Siedlungsgebiet 10
3.1 Entwicklungsgebiete 10
3.2 Auf- und Umzonungen, strukturelle Anpassungen 18
3.3 Arbeitsplatzgebiete / Industrie & Gewerbe 25
3.4 Einzonungen 28
3.5 Altstadt und Ringzone 30
3.6 Öffentliche Bauten und Anlagen 33
3.7 Quartiererhalt und Schutz 36
3.8 Freiraum 47
3.9 Interventionen im Kulturland 50

4 Interventionen in der Bau- und Nutzungsordnung 55

Grundlagen I

Abkürzungen III

1 Ausgangslage

1.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES

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

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Gesamtplan zur Räumlichen Entwicklungsstrategie (Quelle: Lenzburg 2015)

1.2 Übergeordneter Kontext

Seit der Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente im Jahr 1998 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:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014
- Kantonaler Richtplan vom Grossen Rat beschlossen am 20. September 2011 (überarbeitet am 14. März 2015)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2012)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)

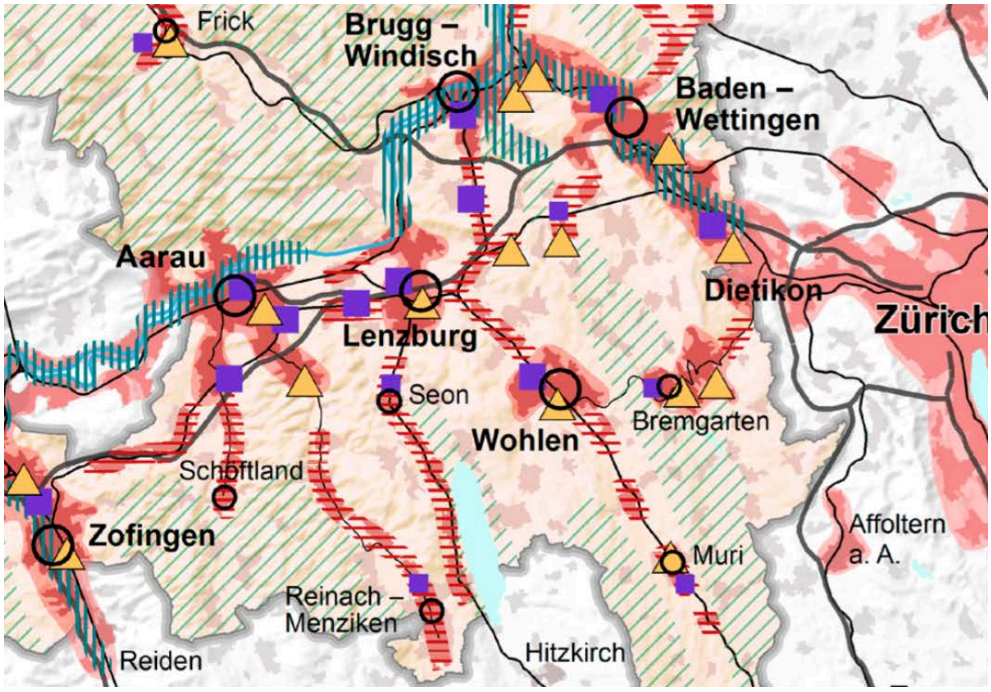
Sowohl auf Bundes- wie auf Kantonsebene existieren weitere, überarbeitete Gesetze, welche zu berücksichtigten sind; z.B. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) u.a..

1.2.1 Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept Kanton Aargau

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 ans übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau (Quelle: ARE 2015)



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.

Abb. 3: Dichteziele für die Stadt Lenzburg (Quelle: ARE, 24.03.2015)

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

Wohnschwerpunkt

Im überarbeiteten Kantonalen Richtplan ist in Lenzburg für die Areale Bahnhof und Zeughaus ein Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt. Diese 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 Anpassung 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 Gewerbezonen.

Abb. 4: Vorgaben für den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt Lenzburg (Quelle: ARE, 24.03.2015)

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

Weitere Festlegungen im Kantonalen Richtplan

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

- Verbindungsspange 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
- Materialabbaugebiete Lenzhard Nordwest und Bergfeld
- Kantonales Interessengebiet für Grundwasser

1.2.2 Gesetzliche Grundlagen

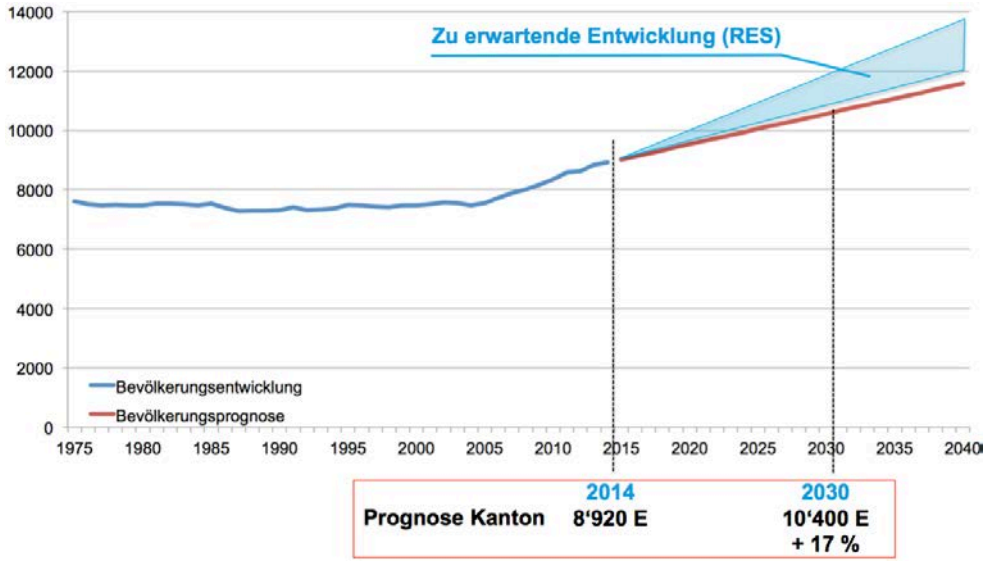
Die Instrumente der Nutzungsplanung, namentlich die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) müssen an das revidierte kantonale Baugesetz (BauG) und die kantonale Bauverordnung (BauV) angepasst werden. Dazu sind insbesondere die Baubegriffe und Messweisen aufgrund der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu überarbeiten. Daneben sind zahlreiche Detailanpassungen zu bearbeiten.

1.3 Kommunale Entwicklung

1.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Lenzburg ist in den vergangenen 10 Jahren im Durchschnitt rund 2 % pro Jahr gewachsen. Seitens Kanton wird für Lenzburg bis ins Jahr 2030 ein Wachstum auf bis zu 10'440 Einwohner prognostiziert. In der räumlichen Entwicklungsstrategie wird dieser Wert (11'600 Einwohner) als Basis für die Siedlungsentwicklung zitiert, zusätzlich aber ein Zielband von 11'000 bis 12'000 Einwohner festgelegt, auf welches es sich langfristig auszurichten gilt.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Quelle: ARE 2015)



Ein Zuwachs um 1'500 Einwohner bedingt bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Personen/Haushalt einen Zuwachs um rund 750 Wohnungen bis 2030 bzw. 50 pro Jahr. Insbesondere die Entwicklung der Widmi dürfte dieses Wachstum in den kommenden Jahren stützen.

1.3.2 Entwicklung der Bauzonen

Reserven in den Bauzonen

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 RPG. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inkl. der gesamt vorhandenen Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans (vgl. Ziff. 1.2.1). Dabei setzen sich die Reserven aus den noch

unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone (Baulücken) sowie den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten zusammen.

Reserven in unüberbauten Bauzonen

Der jährlich erhobene Stand der Erschliessung gibt Auskunft über die noch unbebauten Bauzonen (vgl. Abb. 6). Per Ende 2015 weist die Erhebung noch insgesamt 25.5 ha unüberbaute Bauzone aus. 12.9 ha der Reserven liegen in den Arbeitszonen, wobei ein Grossteil davon als Lager- und Umschlagplätze genutzt wird und deshalb nicht als Reserven zur Verfügung steht. Weitere 1.7 ha sind Reserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die für das Fassungsvermögen der Bevölkerung massgebenden Reserven in den Wohn- und Mischzonen betragen 11.3 ha.

Abb. 6: Übersicht über die Bauzonen
(Quelle: ARE, Kt. AG, Stand der Erschliessung 2015)

Bauzone	**Total (ha)**	**überbaut (ha)**	**nicht überbaut (ha)**
Arbeitszone	72.6	59.7	12.9
Altstadt-, Ring- und Schutzzonen	22.8	21.7	1.1
Wohn-/Mischzonen 2-gesch.	84.3	80.1	4.2
Wohn-/Mischzonen 3-gesch.	37.1	32.6	4.5
Wohn-/Mischzonen 4-gesch.	29.4	27.9	1.5
Zone für öff. Bauten und Anlagen	46	44.3	1.7
Grünzonen	15.4	15.4	0
Hero	5.9	5.9	0
Total	**313.5**	**287.6**	**25.9**

Innere Reserven

Nebst den unüberbauten Bauzonen bestehen "innere" Reserven in den bereits überbauten Bauzonen. Darunter fallen insbesondere Reserven im Zusammenhang mit unternutzten Grundstücken (maximale Dichte nicht ausgeschöpft). Vom Kanton wird ein Innenentwicklungspotenzial in überbauten Bauzonen von rund 1'600 Einwohner errechnet (vgl. Grundlagen und Hinweise, ARE 20.05.2015). Diese Berechnungen basieren auf den tatsächlichen Dichten (Einwohner/ha) und einer Gegenüberstellung zu angestrebten Durchschnittswerten im Kanton. Nicht berücksichtigt werden dabei örtliche Verhältnisse und Spezialitäten wie z.B. der Anteil an Gewerbe in Zonen mit Mischnutzung, Umstrukturierungsgebieten usw. Die massgeblichen Potenziale werden in der besseren Auslastung der zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen, den dreigeschossigen Mischzonen sowie der Altstadt- und Ringzone geortet. Insgesamt leitet der Kanton für Lenzburg bis ins Jahr 2030 ein Fassungsvermögen von 11'400 Einwohnern ab. Dazu müssen aber die Bauzonenreserven konsequent mobilisiert und entsprechende Dichten realisiert werden.

2 Stossrichtungen Siedlungsentwicklung

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. Daraus können in einem zweiten Schritt die verschiedenen, räumlich konkret verorteten Interventionen abgeleitet werden.

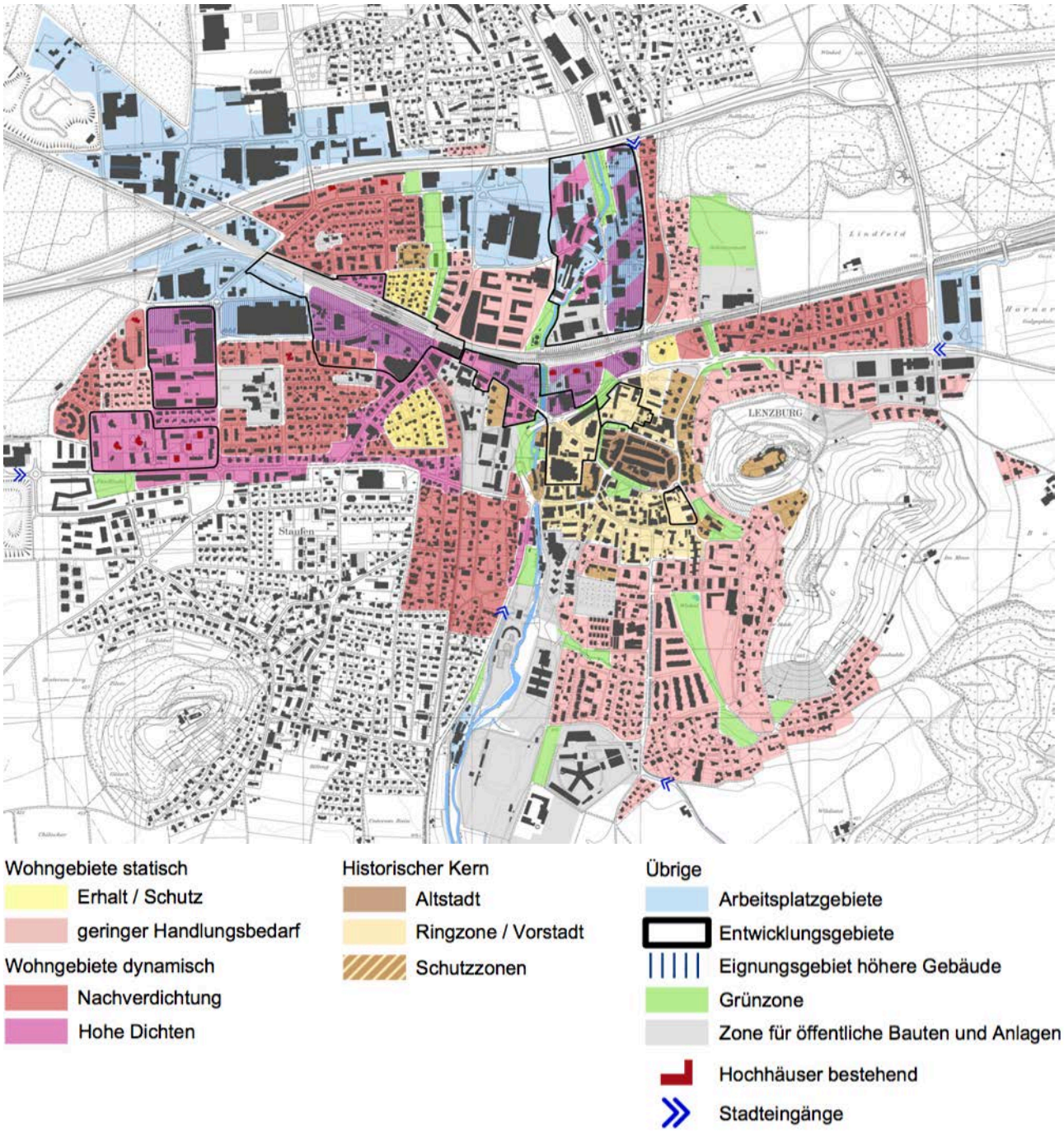


Abb. 7: Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung als Basis zur Nutzungsplanung (Quelle: PLANAR 2016)

2.1 Altstadt

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 zeitgemässe Nutzung der bestehenden Strukturen ermöglichen und begünstigen (bspw. Wohnen und Dienstleistung). Dazu gilt es, zwischen dem Schutz der charakteristischen Elemente und dem Spielraum für Entwicklungen eine angemessene Balance zu finden. Es gilt zu prüfen, wo sich die bestehenden Vorschriften bewährt haben und in welchen Bereichen eine Überarbeitung oder Ergänzung angezeigt ist.

2.2 Ringzone

Der Umgang mit baulichen Eingriffen im Vorstadtgebiet bzw. der Ringzone ist in der rechtskräftigen Bauordnung relativ offen formuliert und orientiert sich entsprechend stark am jeweiligen Einzelfall. Somit können zeitgenössische Bauten ermöglicht 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 Mülimärt, Seifi und Erlengut (vgl. Entwicklungsgebiete). Entlang des Aabachs (Kleinvenedig, Mittlere Mühle, Gebiet Anschluss Bahnhofsstrasse) soll der Schutz verstärkt werden.

2.3 Wohngebiete

Ungeachtet der durch die rechtskräftige Zonierung vorgegebenen, sich in ihrer Struktur stark unterscheidenden Wohngebiete können diese hinsichtlich des künftigen Umgangs 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 drängen sich Wohngebiete für eine dynamische Entwicklung auf, insbesondere in den flachen Lagen. Hier gilt es zu unterscheiden zwischen Gebieten für eine dosierte Innenentwicklung und Gebieten mit einer bewusst geförderten Steigerung der Ausnützung (z.B. Aufzonung).

2.3.1 Statische Wohngebiete

Bei den statischen Wohngebieten gilt es Abgrenzungen und das Regelwerk für die Strukturen zu bestimmen, bei denen sich ein angemessener Erhalt aufdrängt. Dazu zählen beispielsweise Teile der lockeren Wohngebiete im Westen der Stadt, Angelrain und Neumatt, wo es gilt, die charakterisierenden Elemente der Quartiere, insbesondere bezüglich der Freiräume, zu erhalten.

Daneben werden aber auch Wohngebiete als statisch bezeichnet, in denen sich keine speziellen Massnahmen für Erhalt oder Entwicklung abzeichnen. Typische Vertreter sind die Einfamilienhausstrukturen entlang der Hanglagen am Schlossberg und Gofi, aber auch in den in jüngster Zeit entwickelten Gebieten Hero und Widmi. Für diese Gebiete steht ein Feintuning des bestehenden Regelwerks im Vordergrund.

2.3.2 Dynamische Wohngebiete

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 unter Vorgabe gezielter Anforderungen und Rahmenbedingungen für etwas grössere Bauten auch in solchen Gebiete der Spielraum für eine verträgliche Entwicklung und Nachverdichtung öffnen.

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

2.4 Arbeitsplatzgebiete

Arbeitsplatzgebiete sollen besser genutzt und entsprechend verdichtet werden. Gerade bei den im 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 weitere 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 von Nutzungen und Aufwertungen gezielter umsetzen.

2.5 Entwicklungsgebiete

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 wohl nicht allein über die Instrumente der allgemeinen Nutzungsplanung (Grundordnung) abwickeln lässt. 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 dem Mülimärt sowie im Gebiet nördlich der Bahnlinie beidseitig des Aabachs.

2.6 Höhere Bauten und Hochhäuser

In Lenzburg existieren rund zwölf Hochhäuser, welche mehrheitlich in der Nachkriegszeit realisiert wurden. Ihre Standorte wirken oft zufällig. Auch künftig sollen höhere Gebäude und Hochhäuser in Lenzburg möglich sein. Dazu gilt es, basierend auf städtebaulichen Überlegungen, Eignungsgebiete zu bestimmen, wie dies in der räumlichen Entwicklungsstrategie bereits aufgegriffen wurde sowie 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.

2.7 Öffentliche Bauten und Anlagen

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.

2.8 Freiräume (Grünzonen)

In der RES wird den städtischen Freiräumen ein hoher Stellenwert eingeräumt. Nebst den Strassenräumen, wo in erster Line 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 freigehalten (Bauverbot). Nebst der Lage, deren Veränderung sich innerhalb des Siedlungsgebiets 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, Schrebergarten, 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 Bauzonen zählen und der Kantonale Richtplan mit der Festlegung des Siedlungsgebietes relativ enge Vorgaben macht.

3 Interventionen im Siedlungsgebiet

3.1 Entwicklungsgebiete

1.1 Bahnhofgebiet (1.1a - 1.1c)

Grundlagen:

- RES (Handlungsfelder)
- Projektwettbewerb Gestaltung Bahnhofplatz, Bericht Preisgericht, 2011
- Kantonaler Richtplan, S 1.3 Wirtschaflticher Entwicklungsschwerpunkt ESP
- Kantonaler Richtplan, S 1.9 Wohnschwerpunkt
- Wettbewerb Stapferhaus (2015)

Ziele:

- Beitrag zur Stärkung der Zentrumsfunktion von Lenzburg
- Neugestaltung des gesamten Bahnhofareals in Abstimmung mit dem Ausbauprojekt SBB
- Erneuerung bzw. Lenkung der Entwicklung des Bahnhofareals und der angrenzenden Gebiete/Grundstücke
- Voraussetzung für Bahnhofserweiterung Nord (Bushaltestelle) schaffen
- Beachtung der Mindestdichten gemäss Kantonalem Richtplan S.1.9 (120 E/ha)
- Ausschluss von Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf (ESP Kantonaler Richtplan)

Erläuterungen

Für das zentrale Entwicklungsgebiet Bahnhof muss in erster Linie eine Konsolidierung der verschiedenen Studien und Planungen stattfinden. Die Resultate sollen in einem Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) festgehalten werden. Ein solcher 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 verortete Aussagen zulässt. Zudem kann ein Entwicklungsrichtplan wenn nötig dem aktuellsten Erkenntnisstand angepasst werden, ohne dass hierzu eine Revision der Nutzungsplanung notwendig wird.

Die Nutzungsordnung muss die planerische Grundlage für die nachgelagerten Planungsschritte auf dem Bahnhofsgebiet vorgeben (Dichte, Gesamthöhe, GP-Pflicht mit Zielvorgaben u.a. Entwicklungsrichtplan als Basis usw.).

In Studien wurde die Weiterentwicklung des Gebiets Bahnhof untersucht. Dabei gilt es, die Abhängigkeiten, welche sich aus der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ergeben, zu berücksichtigen (Intervention 1.1b).

In Studien zum nördlichen Stadtgebiet wird die Möglichkeit zur Schaffung einer Bushaltstelle ausgelotet. Diese Absicht gilt es mit der Grundzonierung zu konkretisieren (Intervention 1.1c).

Massnahmen Bahnhof 1.1a:

- Funktionale Studie Verkehr (in Arbeit)
- Zonierung anpassen – bestehende Spezialzone durch eine Bahnhofszone ablösen:
  - Nutzungsmix entsprechend Bahnhof zulassen (Handels-, Dienstleistungsangebote, publikumsorientierten Nutzungen, Wohnen)
  - Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss einfordern
  - hohe Dichte vorsehen, aber nicht fixiert
  - 4-5 Vollgeschosse zulassen
- Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) in der Zonierung verankern
- GP-Pflicht (Teil-GP möglich) mit Zielvorgaben gebunden an den Entwicklungsrichtplan (Einbezug der zum Bahnhofplatz angrenzenden Grundstücke)
- Höhere Gebäude ermöglichen (vgl. separate Intervention 7.1)
- Rechtskräftiger Strukturplan "Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain" wird aufgehoben bzw. durch den Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) ersetzt.
- Städtebauliche Qualität wird über Varianzverfahren sichergestellt (gilt auch für 1.1b und 1.1c)

Massnahmen Bahnhof Süd 1.1b:

- Bestehende Zonierung ablösen (Bahnhofszone oder Zentrumszone fünfgeschossig)
- GP-Pflicht (Teil-GP möglich) mit Zielvorgaben gebunden an ein Konzept und qualitative Anforderungen.

Massnahmen Bahnhof Nord 1.1c:

- Durch die Erweiterung der Bahnhofszone gegen Norden (vgl. Massnahmen 1.1a) werden die Voraussetzungen für die zukünftige Erweiterung des Bushofs nördlich des Bahnhofs geschaffen.
- Integration im Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) Bahnhof
- GP-Pflicht mit Zielvorgaben gebunden an den Entwicklungsrichtplan Bahnhof

1.2 Bahnhofstrasse – Hypiplatz – Mülimärt

Grundlagen:

- RES (Handlungsfelder)
- Grundlagenpläne ARE
- ISOS

Ziele:

- Aufwertung als zentrale Achse zwischen Altstadt und Bahnhof
- Bauliche Erneuerung und Innenentwicklung (Verdichtung)

Erläuterungen

Die Verbindungsachse Bahnhof – Altstadt soll gestärkt und als einheitlicher, verbindender Strassenzug erlebbar gemacht werden. Dazu ist eine dichte Bebauung mit attraktiven Nutzungen anzustreben. Flankierend können Bestimmungen zur Strassenraumgestaltung erlassen werden.

Die Querverbindungen an der Bahnhofstrasse und die Verbindung zum Aabach sind aufzuwerten.

Mülimärt, Waschhausgraben: Die Besitzerin des Mülimärts hat den Willen zur Entwicklung des Areals signalisiert. Die Ziele der Entwicklung sind mit einer GP-Pflicht mit Zielvorgaben zu lenken. Wesentlich für die Attraktivität des Strassenraumes ist die Zugänglichkeit der Erdgeschosse auf Strassenniveau.

Massnahmen 1.2:

- Kontinuität der Achse Bahnhofstrasse, Aufwertung Strassenraum, Neubauten mit Bezug zum Strassenraum, hoher Öffentlichkeitsgrad
- Zonierung (Spezialzone Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain) durch Zentrumszone ablösen:
  - Vorgaben über Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) gekoppelt an GP-Pflicht (mindestens in Teilgebieten, bspw. Mülimärt)
  - Gebäudehöhe prüfen, 4-5 Vollgeschosse zulassen
  - Im Vergleich zu heute höhere Dichte ermöglichen
  - Zentrumsgerechter Nutzungsmix (Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen im EG, Wohnen in Obergeschossen)
- Die Stadt kann die Erstellung eines Gestaltungsplans einfordern
- Bestimmung zur Strassenraumgestaltung der Bahnhofstrasse in BNO aufnehmen (Vorgaben zu Vorplätzen, Einfriedungen, Hecken, Parkierung, Gestaltung Fassade zu Fassade usw.)
- Publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Bahnhofstrasse im Erdgeschoss einfordern
- Bestehender Strukturplan aufheben
- Im Aabachraum, soweit betroffen, sind allenfalls ortsspezifische Anforderungen an den Freiraum (Grünzone, Gewässerraum) zu stellen

Massnahmen Mülimärt 1.2a:

- Umstrukturierung und Verdichtung im Gebiet Mülimärt – Waschhausgraben prüfen. Dazu eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben festlegen. Koppeln an ein aussagekräftiges Richtprojekt oder an einen Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan), welcher das städtebauliche Umfeld einbezieht.
- Berücksichtigung bzw. Abstimmung auf laufende Projektentwicklung und Planung im Gebiet Mülimärt – Erlengut

1.3 Zeughausareal, Areal Zeughausstrasse – Industriestrasse

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
– Kantonaler Richtplan, S 1.9 Wohnschwerpunkt
– Testplanung Zeughausareal/Länzetfeld, ARGE Zulauf+Schmdlin, EM2N, Zulauf Seippel Schweingruber, 2001

Ziele:

– Entwicklung und Verdichtung mit gemischter Nutzung
– Funktion als Quartierzentrum
– Beachtung der Mindestdichten gemäss Kantonalem Richtplan S.1.9 (120 E/ha)

Erläuterungen:

Das Zeughausareal und das nördlich gelegene Gebiet zwischen Zeughaus- und Industriestrasse zählen zu den wichtigen Entwicklungsgebieten Lenzburgs. Der mit der rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone W14.5 beabsichtigte Strukturwandel hat noch nicht eingesetzt.

Als Wohnschwerpunkt von kantonaler Bedeutung ist das Gebiet unter Berücksichtigung der Zielvorgaben gemäss dem Kantonalen Richtplan in einer entsprechenden Dichte und Qualität zu entwickeln (150 E/ha). Zudem beabsichtigt die Stadt im Gebiet ein Quartierzentrum (Treffpunkt) zu entwickeln, welches sich identitätsstiftend auf das Quartier auswirkt. Im Gebiet ist zudem ein Anteil an Grünraum vorzusehen.

Die komplexe Ausgangslage und die vielfältigen Ansprüche an das Gebiet erfordern eine mehrstufige Planung. Dazu ist für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Die erwünschte Entwicklung ist in den Zielvorgaben zum Gestaltungsplan abzubilden. Erforderlich ist ein Richtprojekt, welches konzeptionell einen weitgefassten Betrachtungsperimeter erfordert und insbesondere die Anbindung an das Bahnhofsareal berücksichtigt (Achsen Zeughausstrasse / Murackerstrasse) sowie an die Ringstrasse West.

Massnahmen:

– GP-Pflicht mit Zielformulierung, Vorgabe von Konkurrenzverfahren und konzeptionelle Berücksichtigung der Umgebung und Anbindung zum Bahnhof
– Teil-GP möglich, sofern über eine städtebaulich sinnvoll begründete Einheit
– Grundzonierung mit hoher Dichte, die bestehende, viergeschossige Wohn- und Arbeitszone unter Berücksichtigung der Gestaltungsplanpflicht (zwei zusätzliche Vollgeschosse ermöglichen) ist denkbar
– Zielvorgaben für die Einwohnerdichte sind gemäss Kantonalem Richtplan vorzusehen (150 E/ha)
– Die Möglichkeit für höhere Gebäude ist zu prüfen (vgl. Intervention in der Bau- und Nutzungsordnung)

1.4 Aabach Nord (Aabachtal / Hammermatte)

Eine weitere Vertiefung erfolgt im Rahmen der Untersuchungen in der Arbeitsgruppe Quartiererhalt/Aabach Nord.

Grundlagen:

- RES (Handlungsfelder)
- Erschliessungsplan Ringstrasse Nord
- Kantonaler Richtplan, S1.3 Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Ziele:

- Innenentwicklung mit standortspezifischen Nutzungen
- Dienstleistungen und Wohnen sowie Zwischennutzungen, kleinteiliges Gewerbe, kulturelle Nutzungen
- Ehemalige WISA GLORIA Fabrik und weitere schutzwürdige Einzelbauten sind zu erhalten. Die Gebietsentwicklung hat darauf Rücksicht zu nehmen.
- Gezielte Aufwertung mit Schwerpunkt öffentlicher Aussenraum und Freiraum am Aabach (Gewässerraum)
- Produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN gemäss Kantonalem Richtplan) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN gemäss Kantonalem Richtplan), zum Beispiel Dienstleistungen, Büros, Verwaltungseinheiten, sind vorzusehen. Flächen- und verkehrsintensive Nutzungen (hoher Güter- und Personenverkehr) sind gemäss Richtplan auszuschliessen.

Erläuterungen:

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). Durch den Aabach wird das Gebiet zweigeteilt.

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.), kulturelle (Gastronomie, Events usw.) sowie Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Mit einem Entwicklungsrichtplan (Rahmenplan) kann die Planung im Gebiet gegenüber den Möglichkeiten in der Grundordnung (BNO) präzisiert werden.

Die Vorgaben des Kantonalen Richtplans sind zu berücksichtigen. Für das Gebiet sind produzierende, verarbeitende (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) 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 Parkfelder oder mehr als 3’000 m² Nettoladenfläche) gelten für das Gebiet Hammermatte als nicht geeignet.

Abb. 8: Bespiel für Umstrukturierung und Umnutzung: Gundeldinger Feld Basel (Quelle: gundeldingerfeld.ch)

Abb. 9: Bespiel für Umstrukturierung und Umnutzung: Sulzer Areal Winterthur (Quelle: tagesanzeiger.ch)

Massnahmen generell:

– Zonierung als Spezialzone Aabach/Hammermatte prüfen. Es erfolgen noch vertiefte Untersuchungen als Teilprojekt, welche Aufschluss über den Umgang mit der bestehenden Substanz und der Zonierung geben sollen. Hierzu liefern die Abklärungen seitens kantonaler Denkmalpflege (Nachführung Bauinventar) eine wichtige Grundlage.

– Verankerung eines Entwicklungsrichtplans (Rahmenplan), mit welchem teilörtliche und spezifische Entwicklungsziele verankert werden. Darin ist der Umgang mit den schutzwürdigen Bauten und Freiräumen aufzuzeigen. Die Durchlässigkeit und die Freiräume sind zu sichern.

– Für Neubauten gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Einpassung. Allenfalls sind in Abstimmung auf den Entwicklungsrichtplan zusätzliche qualitative Anforderungen zu stellen (Begutachtung, Konkurrenzverfahren usw.).

– Die Möglichkeit zur Einforderung eines Gestaltungsplans.

– Mischnutzungen sind vorzusehen (evtl. über minimale Gewerbe- oder Wohnanteile). Dazu sind zu berücksichtigen: Gewerbe, insbesondere kleingewerbliche Nutzungen, auch produzierendes Gewerbe, Startups, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit sowie Wohnen. Mit der Gebietsentwicklung ist eine Konkurrenzierung der Altstadt zu verhindern (bspw. Altstadt als gediegener Stadtteil und Aabach Nord mit einer jugendlichen Ausrichtung).

– Der Umgang mit dem Aabach als verbindendes Element (Zugang) und die Umsetzung des Gewässerraumes sind zu berücksichtigen.

– In die BNO sollen Bestimmungen zu den Aussenraumqualitäten (öffentlicher Raum) aufgenommen werden (eine der Umgebung entsprechende Begrünung wird bereits in der rechtskräftigen BNO verlangt).
– Über das gesamte Gebiet ist der Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen (hoher Güterverkehr und Flächenbedarf sowie Nutzungen mit hohem Personenverkehr) zu prüfen (Vorgaben Kantonaler Richtplan, ESP).
– Im Bereich östlich vom Aabach ist die Möglichkeit zur Realisierung von höheren Gebäuden oder Hochhäusern zu prüfen (vgl. Intervention in der Bau- und Nutzungsordnung).

1.5 Gertrud Villiger-Platz / Erlengut

Grundlagen:

– RES (Handlungsfelder)
– Städtebauliche Analyse, Hans Binder, 2005

Ziele:

– Entwicklung betreffend dem öffentlichen Aussenraum mit Fokus auf den Gertrud Villiger-Platz lenken
– Bauliche Eingriffe über qualitätssichernde Verfahren sichern

Erläuterungen

Die Baulücke um den Gertrud Villiger-Platz ist zu schliessen. Dabei ist der Betrachtungsperimeter über den gesamten Vorstadtbereich Erlengut – Sandweg – Poststrasse anzuwenden. Die Ringzone bietet hinsichtlich einer Entwicklung ausreichende Flexibilität.

Massnahmen:

– GP-Pflicht (Teil-GP möglich) mit spezifischen Zielvorgaben und qualitätssichernden Verfahren (Konkurrenzverfahren).
– In den Zielvorgaben ist der Betrachtungsperimeter vorzugeben (angrenzende Areale Erlengut – Sandweg – Poststrasse – Niederlenzstrasse; unmittelbare Nähe zur Altstadt).
– Berücksichtigung bzw. Abstimmung auf laufende Projektentwicklung und Planung im Gebiet Mülimärt – Erlengut.
– ISOS und Anforderungen des Ortsbildschutzes (vgl. § 57 BNO) sind zu berücksichtigen.

1.6 Gebiet Seifi

Grundlagen:

– RES (Handlungsfelder)

Ziele:

– Die historischen Konturen der Altstadt sollen im Kontrast zur Ringzone weiter verdeutlicht und bauliche Ergänzungen sorgfältig geplant werden.

Erläuterungen

Die bauliche Entwicklung soll unter Einbezug des gesamten Perimeters der Seifi gelenkt werden. Dazu sind qualitätssichernde Massnahmen und Zielvorgaben vorzusehen, welche die bestehenden Strukturen auf dem Areal und in der Umgebung berücksichtigen. Die Ringzone bietet diesbezüglich ausreichende Flexibilität.

Massnahmen:

– GP-Pflicht mit spezifischen Zielvorgaben (Rücksicht auf bestehende und geschützte Strukturen [ISOS und Schloss], Aussenraumqualitäten, Sammelgarage usw.) sowie qualitätssicherndes Verfahren (Konkurrenzverfahren).

3.2 Auf- und Umzonungen, strukturelle Anpassungen

2.1 Zelgli und Fünf-Linden-Quartier (2.1a/2.1b)

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Erhöhung der Dichte prüfen
– Erschliessung, Durchlässigkeit und Durchwegung verbessern

Erläuterungen:

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

Allenfalls kann mit einer Vergrösserung des baulichen Spielraums (Höhe/Dichte) eine Erneuerung in Gang gesetzt werden. Solche sind in einer GP-Pflicht mit Zielvorgaben abzubilden.

Massnahmen:

– GP-Pflicht (Teil-GP möglich) mit Zielvorgaben, welche die Regeln für eine Nachverdichtung aus dem Bestand heraus ermöglichen, z.B.:
  – Die Entwicklung des Gebiets hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen.
  – Teil-GPs müssen eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Fläche umfassen.
  – Die bestehende Ausnützung darf um 20 % (oder auf eine AZ von 1.0) erweitert werden, sofern zugleich der überwiegende Anteil des bestehenden Wohnraumes wirksam erneuert wird.
  – Ersatzneubauten, Aufstockungen, Anbauten und solitäre Ergänzungsbauten sind möglich.
  – Die zulässige Erhöhung der Gesamthöhe je Baute ergibt sich aus der bestehenden Gesamthöhe zuzüglich max. 6.5 m, wobei die höchste gebaute Gesamthöhe innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht überschritten werden darf (keine Aufstockungen der höchsten Gebäude und kein Aufstocken über das Mass der höchsten Gebäude hinaus).
  – Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben eine erhöhte Qualität aufzuweisen, es sind sinngemäss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV zu erfüllen.
– Die bestehende Zonierung (viergeschossige Wohnzone) kann beibehalten werden.

2.2 Achse Aarauerstrasse

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Stossrichtungen Siedlungsentwicklung

Ziele:

– Fassung der zentralen Strassenachse mit einer dichteren Bebauungsstruktur

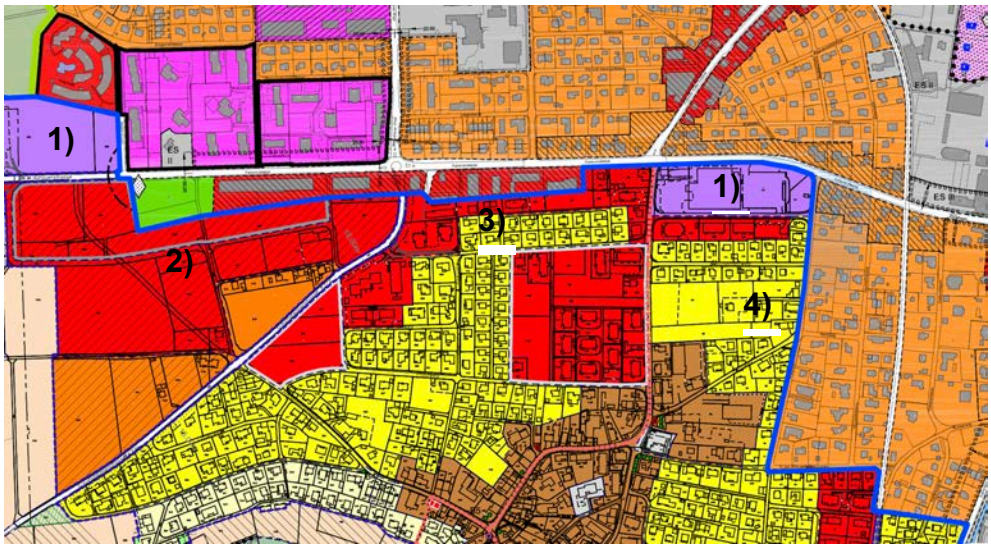
Erläuterungen:

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. Durch die historisch entstandene Zonierung wird die Gemeindegrenze stark spürbar. Langfristig ist eine Harmonisierung und Abstimmung der Bebauung beidseitig der Aarauerstrasse (Lenzburg und Staufen) anzustreben. Auf dem Gemeindegebiet von Staufen sind durchgängig dreigeschossige Bauzonen (Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3 und Gewerbezone) festgesetzt, welche eine Gesamthöhe von 13.5 m zulassen. Mit einer abgestimmten Zonierung seitens Lenzburg kann langfristig eine Harmonisierung im Erscheinungsbild dieser wichtigen Strassenachse herbeigeführt werden.

Abb. 10: Unterschiedliche Zonierungen beidseits der Aarauerstrasse führen zu einem defizitären Strassenraum (Quelle: Google)

Bei der Festlegung der Zonenparameter sind die Zonierungen des angrenzenden Siedlungsgebiets der Gemeinde Staufen zu beachten:

Abb. 11: Bauzonenplan Lenzburg und Staufen
(Quelle: PLANAR 2016)



Bauzonen Staufen	Gesamthöhe	AZ
1) Gewerbezone G	13.5 m	-
2) Wohn- und Gewerbezone WG 3	13.5 m	0.60 / 0.80
3) Wohnzone W3	13.5 m	0.60
4) Einfamilienhauszone EF	8.5 m	0.45

Massnahmen:

– Gebiet entlang der Aarauerstrasse in eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone aufzonieren (+/- eine Bautiefe, teils analog der rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone WG 8.5). Dadurch kann eine stimmige Abstufung gegenüber der rückwärtigen, zweigeschossigen Wohnzone erreicht werden.

– Bebauung entlang der Aarauerstrasse in Bezug zum Strassenraum und dessen Gestaltung setzen. Allenfalls Bestimmungen für Strassenraumgestaltung erlassen (Kantonsstrasse, Betriebs- und Gestaltungskonzept durch Kanton).

2.3 Aufzonung Dragonerstrasse

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Aufzonung analog angrenzender Zonen (Wohnzone W 13.5) prüfen

Erläuterungen:

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 kann langfristig eine städtebauliche Einheit mit den umliegenden Gebieten angestrebt werden. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstand gemäss § 68 BauG, können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Massnahmen:

– Aufzonung analog angrenzender Zonierung in eine viergeschossige Wohnzone (W 13.5 gemäss rechtskräftiger BNO)

2.4 Zeughausstrasse / Murackerstrasse

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Umstrukturierung und Innenentwicklung (Verdichtung) prüfen, Bildung einer städtebaulichen Einheit in Abstimmung auf die umliegende Zonierung

Erläuterungen:

Das Geviert wird im Westen durch 6 Einfamilienhäuser bestimmt, welche bereits heute den Anreiz einer signifikanten Mehrnutzung geniessen. Im Zentrum befindet sich eine Villa, deren Aussenraum als schutzwürdige Gartenanlage inventarisiert ist. Im Osten wurde ein Einfamilienhaus mit zweigeschossigen Anbauten erweitert. Auch auf diesem Grundstück ist die maximale Ausnützung nicht konsumiert. Trotz der bereits vorhandenen inneren Reserven mit der rechtskräftigen Zonierung soll das Gebiet hinsichtlich der Bildung einer städtebaulichen Einheit entlang der Achse Zeughaus – Bahnhof den angrenzenden Zonen angepasst werden. Die bestehenden Bauten geniessen Besitzstand gemäss § 68 BauG, können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Massnahmen:

– Aufzonung in eine viergeschossige Wohnzone (W 13.5 gemäss rechtskräftiger BNO) analog der angrenzenden Zonierung Überbauung Zirkusmatte

2.5 Zonierung Grenzstrasse

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Abstimmung auf umgebende Zonierung (Gemeinde Niederlenz)

Erläuterungen:

Das ca. 30 m breite Grundstück 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.

Massnahmen:

– Umzonung von Arbeitszone Ar und Wohnzone W7.5a in Wohn- und Gewerbezone WG8.5

2.6 Malagarain (2.6a / 2.6b)

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
– Grundlagenpläne ARE

Ziele:

– Abgestimmte Zonierung auf Überbauung Malagarain, Ablösung der "Spezialzone Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain" (vgl. Intervention 1.2)
– Grünzone entlang Langsamverkehrsachse Malagarain – Gleisunterführung

Erläuterungen:

Im Malagarain ist die Planung zur Erweiterung Bezirksgericht im Gange. Die Zonierung (Spezialzone Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain) und die Ablösung des Strukturplans sind zu prüfen. Das Gebiet ist grundsätzlich auch als Eignungsgebiet für höhere Bauten oder Hochhäuser denkbar.

Massnahmen 2.6a:

– Spezialzone durch geeignete Zonierung ablösen (evtl. analog Zentrumszone)

– Aufhebung Strukturplan Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain

– Als Eignungsgebiet für höhere Bauten prüfen (vgl. Interventionen in der Bau- und Nutzungsordnung)

Massnahmen 2.6b:

– Grünzone entlang Fuss- und Veloweg festlegen (in Abstimmung mit Planung Bezirksgericht/Malagarain), Aufwertung Langsamverkehrsverbindung Gebiet Aabach Nord – Altstadt

2.7 Burghalde

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Überbauungsplan Burghalde

Ziele:

– Zonierung abstimmen auf Bebauung

Erläuterungen

Der Überbauungsplan Burghalde (1968) bildete die Grundlage für die Bebauung. Die Strukturen bilden für sich eine städtebauliche Einheit. Die Überbauung wirkt in der Ringzone zonenfremd. Das Gebiet wird in die angrenzende Wohnzone W 10.5 umgezont.

Massnahmen:

– Umzonierung analog angrenzender Wohnzone (W 10.5 gemäss rechtskräftiger BNO)
– Rechtskräftiger Überbauungsplan belassen

2.8 Grünzone Hypiplatz

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Die rechtskräftige Grünzone durch Altstadtzone ersetzen

Erläuterungen

Die rechtskräftige Grünzone ist als solche nicht wahrnehmbar und auch nicht zweckmässig. Der Raum bildet mit den Gebäuden der Altstadt eine Einheit und ist als Teil des Altstadtraumes zu betrachten. Die Poststrasse bildet den Übergang zur angrenzenden Zonierung (Zentrumszone, Intervention Nr. 1.2).

Massnahmen:

– Grünzone durch Altstadtzone (bis Parzellengrenze Poststrasse) ersetzen

2.9 Friedweg (Wohnzone)

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Durch die Festlegung der Schutzzone Friedweg (Intervention 7.4) entstehen Restflächen in der Wohnzone W7.5a. Diese sollen der angrenzenden Wohnzone zugeteilt werden.

Erläuterungen

Durch die Festlegung der Schutzzone Friedweg entstehen Kleinstbauzonen in der Wohnzone W7.5a. Kleinstbauzonen sind zu vermeiden. Entsprechend werden die beiden Flächen der angrenzenden Wohnzone zugeordnet. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ist dies die Wohnzone W10.5.

Massnahmen:

– Wohnzone W7.5a umzonen analog der angrenzenden Wohnzone W10.5

2.10 Wylgasse

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Nutzungskonforme Zonierung der Wohnbauten mit Alterswohnungen

Erläuterungen

Die beiden Grundstücke mit Alterswohnungen setzen keine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen voraus. Sie sind in einer entsprechend bemessenen Wohnzone ebenfalls zonenkonform. Es ist eine Umzonung in die angrenzende Wohnzone, gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan Wohnzone W10.5, vorzunehmen.

Massnahmen:

– Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die angrenzende Wohnzone W10.5

3.3 Arbeitsplatzgebiete / Industrie & Gewerbe

3.1 Arbeitsgebiet Länzhardfeld

Grundlagen:

– RES (Handlungsfelder)
– Kantonaler Richtplan, S1.3 Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Ziele:

– Bauliche Aufwertung und Innenentwicklung
– Aufwertung des öffentlichen Raumes
– Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf

Erläuterungen:

Das Gebiet ist von produzierendem Gewerbe geprägt. Viele der ausgewiesenen Baulandreserven sind zwar frei von Gebäuden, werden aber von den Betrieben als grossflächige Aussenlager und Dispositionsflächen genutzt (z.B. Kieswerk, SACAC, Symalit). Die Arbeitszonen sind in der rechtskräftigen BNO relativ offen formuliert (lediglich über Gebäudehöhe; die übrigen Masse werden durch den Stadtrat bestimmt). Eine Verdichtung lässt sich fast nur über eine Erhöhung der Gebäudehöhe, der Vorgabe einer minimalen Ausnützung oder der Praxis zur Festlegung der Ausnützung und der Abstände herbeiführen.

Bei der Festlegung der Zonenparameter sind die Zonierungen des angrenzenden Siedlungsgebiets der Gemeinde Niederlenz zu beachten:

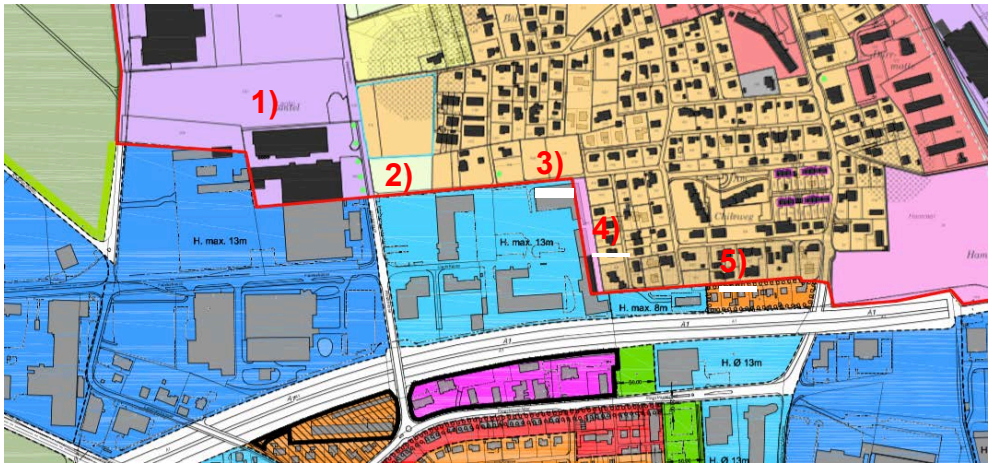


Abb. 12: Bauzonenplan Lenzburg und Niederlenz (Quelle: PLANAR 2016)

Bauzonen Niederlenz	Gebäudehöhe/Firsthöhe	AZ
1) Arbeitszone A1	14 m / 14 m	-
2) Landwirtschaftszone	-	-
3) Wohnzone W2	7 m / 11 m	0.40
4) Arbeitszone A2	10 m / 10 m	-
5) Wohn- und Arbeitszone WA	8 m / 12 m	0.35 / +0.25

Die Vorgaben des Kantonalen Richtplans sind zu berücksichtigen. Für das Gebiet sind produzierende, verarbeitende (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) 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] oder mehr als 300 Parkfelder oder mehr als 3’000 m² Nettoladenfläche) gelten als nicht geeignet im Gebiet Lenzhard.

Massnahmen:

- Aufgrund der angrenzenden Zonierung der Gemeinde Niederlenz (teils Wohnzone) sind die unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen der Arbeitszonen zu belassen:
  - westlich der Hardstrasse ES IV
  - östlich der Hardstrasse ES III
- Die maximale Gesamthöhe der Arbeitszone westlich der Hardstrasse wird auf 20 m angehoben.
- Die maximale Gesamthöhe der Arbeitszone östlich der Hardstrasse wird auf 15 m vereinheitlicht. Zwecks Vereinfachung der Zonenbestimmung kann allenfalls für die Arbeitszone ES III (A1) eine generelle Gesamthöhe von 15 m festgelegt werden. Die im rechtskräftigen Bauzonenplan gebietsweise ausgewiesenen Gebäudehöhen betragen in der Regel 13 m (die zulässige Abweichung nach oben beträgt 2 m, somit entspricht die höchste Höhe 15 m).
- In die BNO sollen Bestimmungen zu den Qualitäten, insbesondere hinsichtlich dem Aussenraum (öffentlicher Raum), aufgenommen werden (eine der Umgebung entsprechende Begrünung wird bereits verlangt). Diese qualitativen Anforderungen sind allgemein für Arbeitszonen zu prüfen:
  - Es sind Grünflächen anzulegen, damit eine Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist
  - der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit Bäumen zu durchgrünen
  - versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken
  - die Parkierung hat unterirdisch oder gedeckt zu erfolgen, offene Parkplätze sind mit standortheimischen Bäumen abzudecken
  - Hauptzugänge sind in Bezug zum öffentlichen Raum (Strassenraum) zu setzen
  - die nicht als Terrassen genutzten Dächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von technischen Aufbauten
  - Dachbegrünungen sollen eine hohe ökologische Qualität erreichen.
- Über das gesamte Gebiet ist der Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen (hoher Güterverkehr und Flächenbedarf sowie Nutzungen mit hohem Personenverkehr) umzusetzen (Vorgaben Kantonaler Richtplan, ESP). Für bestehende Betriebe muss der Fortbestand sowie die Möglichkeit für einen allfälligen Ausbau sichergestellt sein (generell gilt Besitzstand gemäss § 68 BauG).
- Bestimmungen für eine minimale Ausnützung sind zu prüfen.

3.2 Arbeitszone Seonerstrasse

Grundlagen:

– RES (Handlungsfelder)

Ziele:

– Städtebauliche Strukturen und Charakter erhalten

Erläuterungen:

Die bestehenden Strukturen sind zu erhalten oder sorgfältig weiterzuentwickeln. Nebst den gewerblichen sind kulturelle Nutzungen und Gastronomie vorzusehen.

Massnahmen:

– Weiterentwicklung im Rahmen der bestehenden Strukturen

– kulturelle Nutzungen zulassen (kein Wohnen)

– Festlegung maximaler Gebäudehöhe analog übriger Arbeitszonen mit ES III (generelle Gesamthöhe von 15 m festlegen)

– Ausschluss von Nutzungen mit hohem Personenverkehr (< 1'500 Fahrzeuge / Tag) prüfen

3.4 Einzonungen

4.1 Arrondierung Wohnzone Brunnmatt

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Verlauf der Bauzonengrenze auf die bestehende Parzellierung bzw. den Verlauf der Brunnmattstrasse abstimmen

Erläuterungen:

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen verläuft die Bauzonengrenze nicht entlang der Brunnmattstrasse. Dadurch liegen von den Grundstücken Kat. Nrn. 3828 und 1939 insgesamt rund 1'100 m² ausserhalb der Bauzone. Im Sinne einer Arrondierung soll die Bauzonengrenze entlang der Brunmattstrasse geführt werden.

Massnahmen:

– Einzonung der rund 1'100 m² gemäss angrenzender zweigeschossiger Wohnzone (W 7.5b gemäss rechtskräftiger BNO)

4.2 Arrondierung Wohnzone am Schlossberg

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Herstellen der Baureife von Grundstück Kat.-Nr. 2849.

Erläuterungen:

Herstellen der Baureife von Grundstück Kat.-Nr. 2849 durch Einzonung der Restfläche inkl. Erschliessung (Kat.-Nr. 208) im Umfang von ca. 470 m². Mit der Einzonung soll der langjährige Zustand (grösstenteils eingezontes Grundstück) gesichert werden. Der öffentliche Durchgang Rebweg liegt auf einer gemeindeeigenen Parzelle (Kat.-Nr. 208) und ist gesichert. Im Zusammenhang mit der Einzonung ist der Mehrwertausgleich zu regeln.

Massnahmen:

– Einzonung als Wohnzone gemäss angrenzender Bauzone (heute W 7.5b)

– Bestimmung für den Mehrwertausgleich in der BNO vorsehen

3.5 Altstadt und Ringzone

5.1 Altstadt

Grundlagen:

– Merkblatt Bauen in der Altstadt und Schutzzonen (04.08.2015)
– BNO Vergleich verschiedener Altstädte im Aargau
– ISOS
– Strukturplan Altstadt und Umgebung

Ziele:

– Der Schutz der historischen Substanz in der Altstadt soll besser gesichert werden (Ausbauten, innere Strukturen, Dachstühle usw.)

Erläuterungen:

Die Altstadt von Lenzburg bildet das identitätsstiftende Kernstück im Stadtgefüge. Das architektonische und historische Stadtbild gilt es zu erhalten. Die bestehenden Bestimmungen haben sich mehrheitlich bewährt. In einigen Details besteht aber Handlungsbedarf.

Massnahmen:

– Beibehaltung des Perimeters der Altstadtzone
– Der Erhalt für innere Strukturen und Bausubstanz ist zu verbessern. Das Abbruchverbot gilt grundsätzlich und ist auf die inneren Strukturen wie konstruktive Bauteile und Tragstrukturen zu erweitern. Vom Abbruchverbot kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Fachgutachtens ein entsprechender Nachweis erbracht wird.
– Sämtliche inneren und äusseren Sanierungen und Renovationen sind vor Inangriffnahme mit dem Stadtbauamt zu besprechen (vgl. Merkblatt Bauen in der Altstadt und Schutzzonen).
– Archäologische und denkmalpflegerische Untersuchungen haben vor der Projektierung zu erfolgen (Begehung mit der DMP und/oder Archäologie vor Einleitung der Projektierung).
– Für bauliche Vorhaben führt das Stadtbauamt unter dem situativen Beizug von fachkundigen Personen oder der kantonalen Denkmalpflege eine kostenlose Beratung und Begehung durch.
– Baugesuche in der Altstadt sind durch die Stadtbildkommission zu beurteilen.

5.2 Ringzone

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Strukturplan
– ISOS

Ziele:

– Bauliche Erneuerung unter Berücksichtigung des historische Ortsbildes und der Altstadt
– Schliessung von Baulücken und bauliche Erneuerung ermöglichen
– Mängel bei der Umsetzung der rechtskräftigen Zonenvorschriften beheben
– Prüfung des Perimeters Ringzone, allenfalls Umzonungen in Teilgebieten

Erläuterungen:

Der Umgang mit baulichen Eingriffen im Vorstadtgebiet bzw. der Ringzone ist in der rechtskräftigen Bauordnung relativ offen formuliert und orientiert 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. So sind in jüngster Zeit 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.

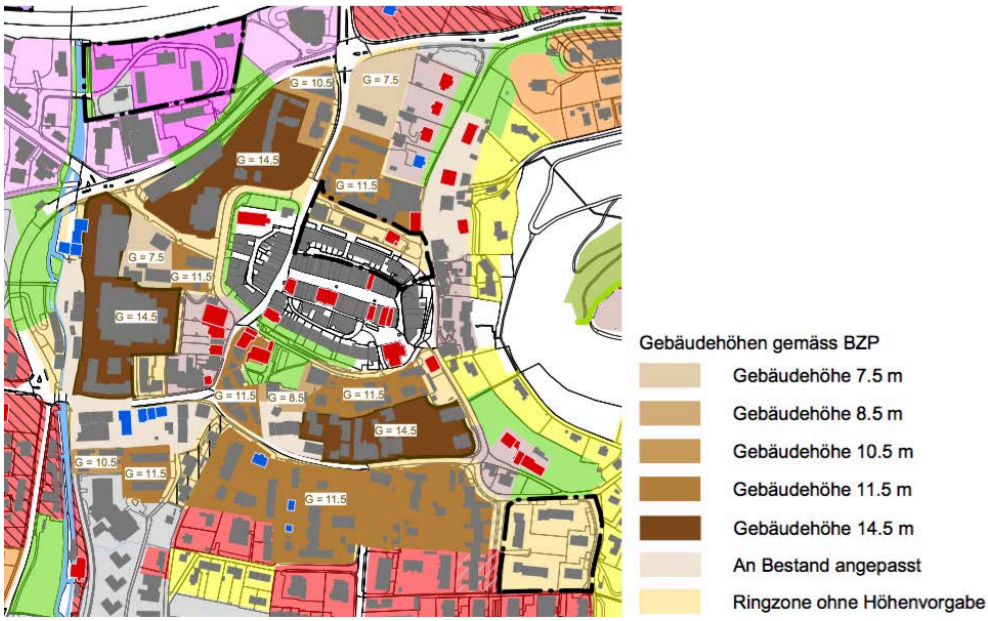


Abb. 13: Festgesetzte Gebäudehöhen in der Ringzone (Quelle: Bauzonenplan 1997)

Massnahmen:

– Strukturplan "Altstadt und Umgebung" aufheben. In der Ringzone ist ein Bauvorhaben immer im Einzelfall zu betrachten. Das Instrument des Strukturplans hat sich hierzu als zu starr erwiesen.

– Die feingliedrige Höhenregelung im rechtskräftigen Bauzonenplan hat sich nicht bewährt und wird durch die Festlegung der Anzahl Geschosse ersetzt. Hierzu wird definiert, in welchen Bereichen 3 oder 4 Geschosse (ohne Attika) zulässig sind (die Geschosshöhe gemäss § 22 BauV beträgt 3.2 m, wenn die Gemeinde keine Gesamthöhe vorgibt).

– Bei besonders guter Einordung ist ein Dach- bzw. Attikageschoss zulässig.

– Die Materialisierung und Farbgebung haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren.

– Ortsübliche Freiraumstrukturen wie Vorgärten und Durchwegungen sind zu erhalten.

– Bei baulichen Vorhaben führt das Stadtbauamt mit dem situativen Beizug von fachkundigen Personen oder der kantonalen Denkmalpflege eine kostenlose Beratung und Begehung durch.

– Baugesuche in der Ringzone sind durch die Stadtbildkommission zu beurteilen.

– Zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Ringzone kann die Stadt zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

– Für zusammenhängende Bereiche oder grössere Flächen ist ein Varianzverfahren vorzusehen.

3.6 Öffentliche Bauten und Anlagen

6.1 Kleinbauzone für Kindergarten im Gebiet Fünf-Linden

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Zuordnung zu geeigneter Zonierung (Überprüfung)
– Zukünftige Entwicklung nach den Anforderungen lenken

Erläuterungen:

Über die Stadt verteilt liegen verschiedene Kleinbauzonen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Davon liegt die ÖB Fünf-Linden im Bereich mit rechtskräftigem Gestaltungsplan. Mit der Umzonung in Wohnzone W13.5 wird mehr Flexibilität für eine Ablösung des bestehenden Gestaltungsplans (Intervention 2.1a) geschaffen. Als Besitzern des Grundstücks und über den zu erstellenden Gestaltungsplan hat die Stadt die Möglichkeit, die zukünftige Entwicklung zu lenken.

Massnahmen:

– Umzonung in die angrenzende Wohnzone W13.5 inkl. Gestaltungsplanpflicht

6.2 Verlagerung ÖB beim Zentralgefängnis

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Gestaltungsplan Wilstrasse / Bergfeld

Ziele:

– Erweiterung des zukünftigen Handlungsspielraums für den landwirtschaftlichen Gutshof der Justizvollzugsanstalt
– Abtausch mit bestehender Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
– Auszonung der ÖB südlich und westlich des Zentralgefängnisses

Erläuterungen:

Der Gutshof des Zentralgefängnisses befindet sich in der Landwirtschaftszone. Bei einer zukünftigen Umnutzung sind die Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzone massgebend und könnten sich als zu einschränkend erweisen. Mit einer Einzonung des Areals in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen könnte die Flexibilität für eine zukünftige Umnutzung erhöht werden.

Es stellt sich die Frage, ob die einzuzonende Fläche zu kompensieren ist oder ob eine Einzonung gemäss Kantonalem Richtplan Kapitel S 1.2 Planungsgrundsatz A bzw. Festlegung 1.3 - 1.5 statthaft wäre. Insgesamt stellt der Kantonale Richtplan eine Fläche von 11 ha an Bauzone für öffentliche Nutzungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.

Mit der Auszonung der beiden Gebiete in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen westlich (Kat.Nr. 2514) sowie südlich (Kat.Nr. 2497) des Zentralgefängnisses könnte allenfalls eine Kompensation erfolgen. Mit der Freihaltung dieser zwei Gebiete kann die Grünraumvernetzung (hin zum Aabach) verbessert und gesichert werden (vgl. Ziele und Massnahmen vom FLEK).

Massnahmen:

– Einzonung bzw. Verlagerung der umliegenden, nicht mehr als Zonen für öffentliche Bauten genutzten Flächen prüfen

6.3 Abstimmung Bauzonengrenze / Arealzufahrt

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Verlauf der Bauzonengrenze auf die bestehende Zufahrt abstimmen

Erläuterungen:

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan erfolgt die Bauzonengrenze (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) einem nicht mehr nachvollziehbaren Verlauf. Dies führt dazu, dass ein Teil der Zufahrt zum Grundstück (ehem. Altersheimprovisorium) ausserhalb der Bauzone verläuft.

Mit einer Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Bereich kann die Zufahrt gänzlich der Bauzone zugewiesen werden.

Massnahmen:

– Verlagerung bzw. Abstimmung der Bauzonen/-grenze auf die Zufahrt zum Areal des ehem. Altersheimprovisoriums (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

6.4 Umzonung Gebiet Viehmarktplatz

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Aufhebung der Spezialbestimmungen infolge Umsetzung der Sondernutzungsplanung gemäss der rechtskräftigen BNO

Erläuterungen:

Mit der Spezialbestimmung zur Erstellung einer Sondernutzungsplanung für das Gebiet Viehmarkt konnten öffentliche Parkfelder realisiert werden. Die übrigen Nutzungen auf dem Grundstück richten sich nach der Grundzonierung (Ringzone und Wohnzone W 10.5). Mit der Umsetzung der Sondernutzungsplanung kann auf die Spezialbestimmung / -zonierung verzichtet werden.

Massnahmen:

– Das Gebiet Viehmarkt wird der Wohnzone W 10.5 (dreigeschossige Wohnzone) zugeordnet.

3.7 Quartiererhalt und Schutz

7.1 Schutzzone B-M, Mittlere Mühle – Kleinvenedig

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Bauinventar

Ziele:

– Erhalt der bestehenden Strukturen mit direktem Bezug zum Aabach

Erläuterungen:

Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen der Mittleren Mühle und Bleiche (Kleinvenedig) sollen in ihrem Bestand mit den charakteristischen städtebaulichen Elementen erhalten bleiben.

Massnahmen:

– Schutzzone analog bisheriger "Weitere Schutzzonen B-H, § 18 BNO" bzw. der Vorschriften zur Altstadt § 11 Abs. 2 - 4 BNO (grundsätzliches Abbruchverbot, Einpassung von Neu-, Umbauten und Renovationen, Meldepflicht Kantonsarchäologie).
– Ziele der neuen Schutzzone I, Mittlere Mühle – Kleinvenedig: Die Gebäude und die zugehörigen Freiräume sind zu erhalten. Der Erhalt für innere Strukturen und Bausubstanz ist zu verbessern. Die Gebäude und Freiräume dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden. Dem Zugang und dem Bezug zum Aabach ist ein hoher Stellenwert beizumessen.

7.2 Schutzzone B-M, Lindenplatz

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Bauinventar

Ziele:

– Städtebauliche Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen sichern

Erläuterungen:

In der rechtskräftigen BNO sind der Lindenplatz und die umgebenden Strukturen der Wohnzone W 7.5a mit überlagerter Ensembleschutzzone festgesetzt. 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, überlagernden Ensembleschutzzone.

Massnahmen:

– Schutzzone analog bisheriger "Weitere Schutzzonen B-H, § 18 BNO" bzw. der Vorschriften zur Altstadt § 11 Abs. 2 - 4 BNO (grundsätzliches Abbruchverbot, Einpassung von Neu-, Umbauten und Renovationen, Meldepflicht Kantonsarchäologie).

– Ziele der neuen Schutzzone J, Lindenplatz: Das Ensemble umfasst die Gebäude mit ihren zugehörigen Freiraumstrukturen um den Lindenplatz. Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden. Der Erhalt für innere Strukturen und Bausubstanz ist zu verbessern. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen.

7.3 Schutzzone B-M, Angelrainstrasse

Grundlagen:

– Bauzonenplan

Ziele:

– Schutz und Erhalt des bestehenden Ensembles

Erläuterungen:

Der Charakter des aus vier Villen bestehenden Ensembles wird in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung mit einer überlagerten Ensembleschutzzone geschützt. In der Grundnutzung sind die vier Villen der Spezialzone "Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain" zugeordnet. Spätestens mit der Umzonung in eine Zentrumzone sind die vier Villen mit Schutzbedarf in dieser zonenfremd. Die vier Villen sollen in ihrem Bestand und mit den charakteristischen Freiräumen erhalten bleiben.

Massnahmen:

– Schutzzone analog bisheriger "Weitere Schutzzonen B-H, § 18 BNO" bzw. der Vorschriften zur Altstadt § 11 Abs. 2 - 4 BNO (grundsätzliches Abbruchverbot, Einpassung von Neu-, Umbauten und Renovationen, Meldepflicht Kantonsarchäologie).

– Ziele der neuen Schutzzone K, Angelrainstrasse: Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung sind geschützt. Der Schutz umfasst die Struktur grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung und die Gärten. Der Erhalt für innere Strukturen und Bausubstanz ist zu verbessern. Unterhalt oder allfällige bauliche Änderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

7.4 Schutzzone B-M, Friedweg

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
– Planungsbericht zur Revision der Nutzungsplanung, April 1997

Ziele:

– Städtebauliche Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen sichern

Erläuterungen:

In der RES sind die Wohnhäuser südlich des Friedwegs sowie die nordwestlich angrenzenden drei Grundstücke als Quartier mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen bzw. Elementen bezeichnet. Historisch interessant und gut erhalten sind insbesondere die drei Wohnhäuser entlang des Friedwegs mit ihren intakten Gartenanlagen, auch wenn dieses Ensemble nicht im Garteninventar (Entwurf) bezeichnet ist.

Abb. 14: Gebäude am Friedweg
(Quelle: PLANAR 2016)

Massnahmen:

– Schutzzone analog bisheriger "Weitere Schutzzonen B-H, § 18 BNO" bzw. der Vorschriften zur Altstadt § 11 Abs. 2 - 4 BNO (grundsätzliches Abbruchverbot, Einpassung von Neu-, Umbauten und Renovationen, Meldepflicht Kantonsarchäologie).
– Ziele der neuen Schutzzone L, Friedweg: Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzufügen.

7.5 Schutzzone B-M, Schützenmattstrasse (Ost)

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Bauinventar

Ziele:

– Sicherung der städtebaulichen Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen.

Erläuterungen:

Mit der Einführung einer Schutzzone kann der Charakter des Gebietes 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.

Abb. 15:
l: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan;
r: Ausschnitt revidierter Bauzonenplan mit Perimeter für die neue Schutzzone (rosa Bandierung)
(Quelle: PLANAR 2016)

Massnahmen:

– Ablösung der Ring- bzw. Grünzone durch eine Schutzzone analog bisheriger "Weitere Schutzzonen B-H, § 18 BNO" bzw. der Vorschriften zur Altstadt § 11 Abs. 2 - 4 BNO (grundsätzliches Abbruchverbot, Einpassung von Neu-, Umbauten und Renovationen, Meldepflicht Kantonsarchäologie).
– Ziele der neuen Schutzzone M, Schützenmattstrasse Ost: Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden. Der Erhalt für innere Strukturen und Bausubstanz ist zu verbessern. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzufügen.
– Zuweisung der rückwärtigen Grünzone (Grundstücke Kat.-Nr. 2865, 3162 und 3225) zu der jeweiligen Wohnzone.

7.6 Schutzzone C, Villen an der Schützenmattstrasse

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Bauinventar

Ziele:

– Bereinigen der Schutzzone C und Grünzone entlang der Schützenmattstrasse.

Erläuterungen:

Der Streifen Grünzone entlang der Schützenmattstrasse soll neu der bestehenden Schutzzone C (Villen westlich der Schützenmattstrasse) zugewiesen werden. Mit dem Schutz der Villen und des dazugehörenden Umschwungs besteht ein integraler Schutz über die Bausubstanz (Denkmalschutz und Bauinventar) sowie der zugehörigen Gartenanlagen. Eine separate Grünzone ist nicht nötig.

Abb. 16:
l: Perimeter der revidierten Schutzzone C (rosa Bandierung);
r: Situation der Villen westlich der Schützenmatt-strasse
(Quelle: PLANAR 2016)

Massnahmen:

– Zuweisung der rechtskräftigen Grünzone zur Schutzzone C.

7.7 Quartiererhaltungszonen Bleichematt und Wolfsacker

Grundlagen:

– RES, Aufgabenstellung Submission Nutzungsplanung

Ziele:

– Städtebauliche Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen in den Gebieten Bleichematt und Wolfsacker sind zu sichern
– Ablösung der bestehenden Ensembleschutzzone im Gebiet Wolfacker durch eine auf die prägenden Strukturen abgestimmte Quartiererhaltungszone

Erläuterungen:

Die Gebiete Bleichematt und Wolfsacker sind geschlossene Quartiere mit einer homogenen Körnigkeit und Freiraumstruktur, welche sich von ihrer heterogenen Umgebung abheben. Sie weisen relativ gleichförmige Parzellierungen auf. Nebst der spürbar homogenen Körnigkeit der Bebauung sind in diesen Gebieten die typischen Freiräume mit den charakteristischen Vorgartenbereichen prägend. Die minimal dimensionierten Quartierstrassen unterstützen ein hohes Mass an Privatheit und tragen zur Identität der beiden Quartiere bei. Insgesamt konnte sich in diesen Gebieten ein sehr homogenes Quartierbild erhalten, welches für Lenzburg einzigartig und als erhaltenswert erachtet werden kann.

Untersuchungen mit verschiedenen Entwicklungsmodellen haben gezeigt, dass der heutige Charakter mit einer Verdichtung der Baukörper und insbesondere auch mit der damit verbundenen Parkierungsanlagen zu einer starken Veränderung der heutigen Situation führen würde. Viele Grundstücke sind heute unternutzt und schöpfen die AZ von 0.55 nicht aus. Somit verfügen diese Grundstücke schon heute über ein Potenzial zur Erweiterung, welche die bestehende Struktur beeinflussen wird. Eine weitere Erhöhung der AZ würde damit die Veränderung der bestehenden Quartierstrukturen zusätzlich verstärken. Deshalb ist auf eine über die rechtskräftige AZ von 0.55 hinausgehende Erhöhung der Dichte zu verzichten.

Abb. 17:
l: Luftbild Wolfsacker
r: Perimeter der Quartiererhaltungszone Wolfsacker (gelbe Bandierung)
(Quelle: PLANAR 2016)

Um den Quartiercharakter zu erhalten, sind die bestimmenden städtebaulichen Qualitäten zu sichern. Dazu gehören die ausgewogene, kleinstrukturierte Körnigkeit, charakteristische Elemente der Bauten, der Anteil an Grünflächen, aber auch deren Anordnung als Vorgärten gegenüber dem Strassenraum.

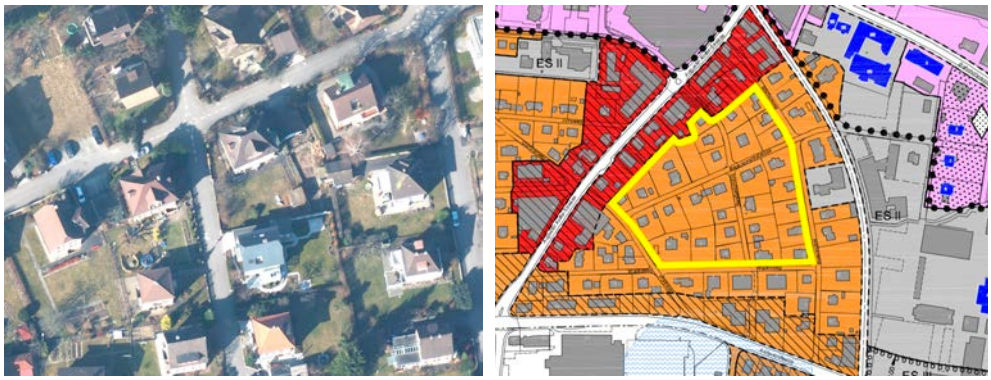


Abb. 18:
l: Luftbild Bleichematt
r: Perimeter der Quartiererhaltungszone Bleichematt (gelbe Bandierung)
(Quelle: PLANAR 2016)

Massnahmen:

– Quartiererhaltungszone zur Sicherung der Proportionen der Bauten, Gebäudemasse (Volumetrie), Dachform, des hohen Anteils an Grünflächen, der strassenraumprägenden Vorgartenbereiche und ortstypischen Einfriedungen.

– Bauliche Veränderungen wie Um- und Anbauten, Ergänzungsbauten und Ersatzbauten sowie Eingriffe in die Umgebungsgestaltung müssen sich gut in die bestehenden Strukturen einordnen. Der typische Gebietscharakter soll gewahrt bleiben.

– Die Körnigkeit soll mit Vorgaben zu Gebäudelängen und -höhen für Haupt- und Nebengebäude gesichert werden. Neubauvolumen haben sich an den bestehenden Quartierstrukturen zu orientieren.

– Für den Erhalt der prägenden Elemente ist eine erweiterte Bewilligungspflicht vorzusehen.

– Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Das bisherige Erscheinungsbild darf nicht gestört werden oder ein Ersatzbau ist sicherzustellen.

– Die Möglichkeit für eine Reduktion der max. Anzahl Parkplätze ist in Abstimmung mit dem kommunalen Gesamtplan Verkehr vorzusehen.

– Mit geeigneten Mitteln ist eine Qualitätssicherung vorzusehen (Stadtbildkommission, Fachgutachten).

7.8 Überlagerte Strukturerhaltungszone Lenzburg West

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Erhalt der quartierprägenden Strassenraumsituationen wie Freiraumelemente, Vorplatzsituationen, Einfriedungen usw.

Abb. 19: Typische Strassenraumsituationen in den Gebieten mit Quartiererhalt (Quelle: PLANAR 2016)

Erläuterungen:

In den in der RES als Quartiere mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen bzw. Elementen bezeichneten Gebieten sollen die strassenraumprägenden Elemente 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 gemäss rechtskräftiger Nutzungsordnung mit der Wohnzone W 7.5a festgesetzt sind (Wolfsacker, Lenzhard, Bleichematt und Neumatt).

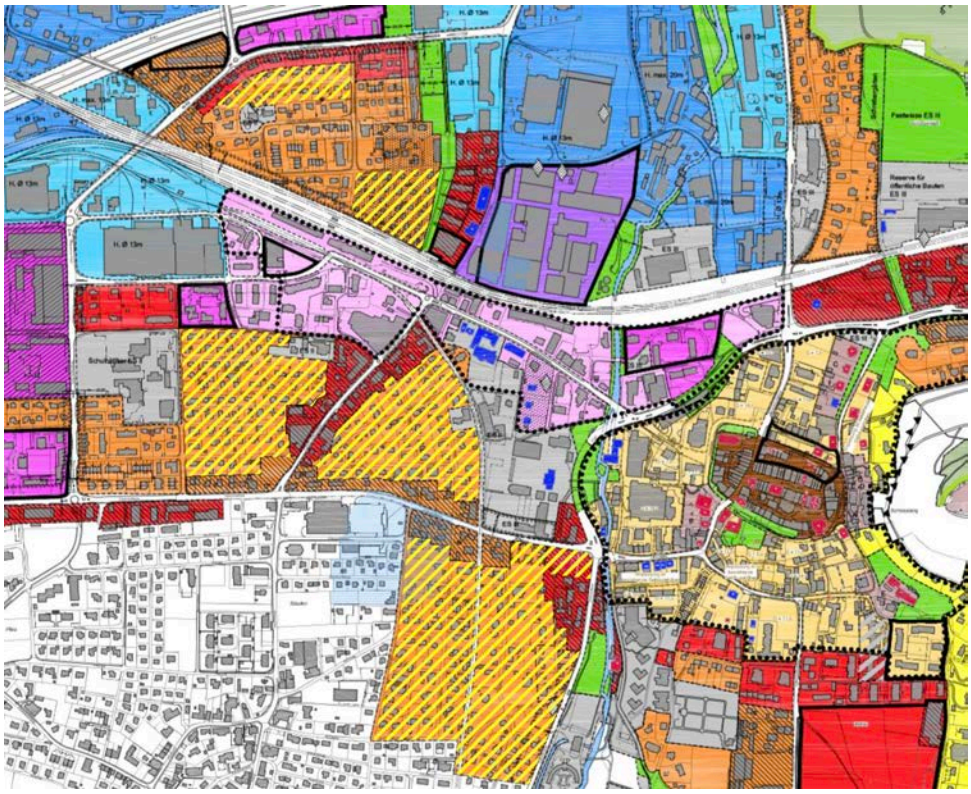


Abb. 20: Fünf Gebiete mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen (gelbe Schraffur) (Quelle: PLANAR 2016)

Massnahmen:

– Überlagerte Zonierung Strukturerhaltung mit Bestimmungen zu den ortstypischen Vorgärten, Vorplatzbereichen (Beschränkung der befestigten Flächen), Einfriedungen und Grünstrukturen

– Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird.

– Vorgartenbereiche als Grünräume sind zu erhalten. Zufahrten und versiegelte oder befestigte Flächen sind auf ein ortstypisches Mass zu beschränken.

– Einfriedungen sind in ortstypischer Weise auszuführen.

– Für prägende Elemente ist eine erweiterte Bewilligungspflicht vorzusehen.

7.9 Überlagerte Strukturerhaltungszone Hanglage

Grundlagen:

– Freiraum und Landschaftsentwicklungskonzept (FLEK)
– § 39 BNO

Ziele:

– Die feinkörnige und stark durchgrünte Siedlungsstruktur an den empfindlichen Hanglagen erhalten

Erläuterungen:

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.

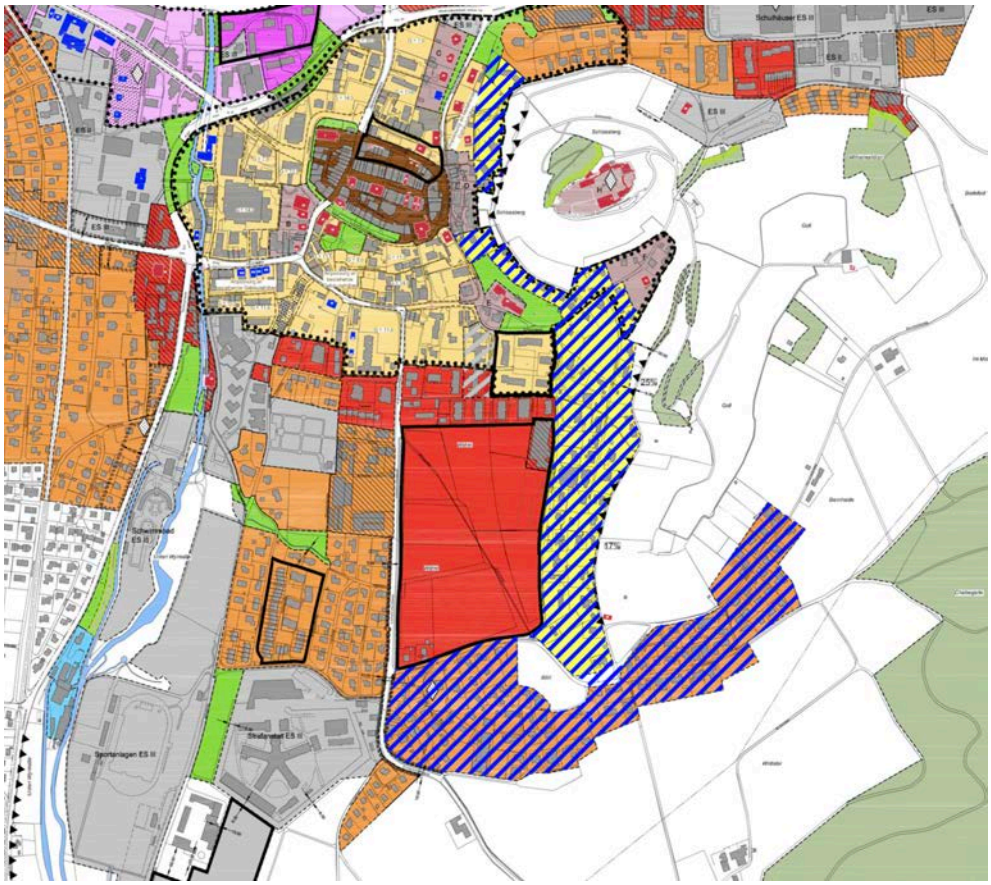


Abb. 21: Empfindliche Hanglagen (unterhalb Schlossberg, Gofi, Bölli und Brunnmatt, blaue Schraffur) (Quelle: PLANAR 2016)

Massnahmen:

– Bauvorhaben haben sich für eine gute Einordnung nachweislich an der Körnigkeit und der Massstäblichkeit der bestehenden, lockeren Strukturen zu orientieren.

– Bauten und Anlagen sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung und die Topographie einzupassen.

– Terrainveränderungen sind zu beschränken (minimale Anpassungen).

– Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

– Eine geeignete Qualitätssicherung ist vorzusehen (Beurteilung durch externe Experten oder Stadtbauamt).

– Der Stadtrat kann ergänzende Auflagen zur Optimierung der Einpassung erlassen.

3.8 Freiraum

8.1 Familiengärten Bannhalde

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Kulturlandplan

Ziele:

– Nutzungsgerechte Zonierung

Erläuterungen:

Die Familiengärten an der Bannhalde liegen gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan in der Spezialzone Schloss-Gofi. Diese dient primär dem Schutz der landschaftlichen und kulturlandschaftlichen Werte am Schlossberg und Gofi. Mit der Einzonung als Grünzone werden die Familiengärten einer zweckmässigen Zonierung zugewiesen.

Massnahmen:

– Einzonung als Grünzone mit entsprechenden Zweckbestimmungen (Typologie Familiengärten)

8.2 Schlittelhang Bölli

Grundlagen:

– Bauzonenplan
– Kulturlandplan

Ziele:

– Nutzungsgerechte Zonierung

Erläuterungen:

Der Schlittelhang am Bölli liegt gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan in der Spezialzone Schloss-Gofi. Diese dient primär dem Schutz der landschaftlichen und kulturlandschaftlichen Werte am Schlossberg und Gofi. In der RES wird das Gebiet als stadtprägender öffentlicher Grünraum bezeichnet.

Das Gebiet wird im Winter von der Bevölkerung als Schlittelhang genutzt. Mit der Zonierung als Grünzone kann das Gebiet von Überbauungen freigehalten, der Charakter der Wiese erhalten und dem Öffentlichkeitsgrad entsprechend zoniert werden.

Massnahmen:

– Einzonung als Grünzone

8.3 Grünzone Widmi

Grundlagen:

– RES (Handlungsfelder)
– Gestaltungsplan "Widmi", Dokumentation Freiraumkonzept, 31.05.2006

Ziele:

– Sicherung der öffentlichen Freiflächen Widmi-Park mit Allmend-Charakter (gemäss GP)

Erläuterungen:

Mit dem Gestaltungsplan Widmi wurden im Gebiet umfangreiche öffentliche Freiraumflächen festgesetzt, welche nun im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert werden. Diese werden im Bauzonenplan als Grünzonen festgesetzt. Weitergehende ortsspezifische Anforderungen an die Grünzonen können, falls nötig, festgesetzt werden (Unterlagen GP, FLEK).

Massnahmen:

– Umzonung Wohnzone W10.5 in Grünzone, allenfalls mit Zweckbestimmung Allmend-Charakter

8.4 Strassenraum

Die Festlegungen zum Strassenraum beziehen sich jeweils auf konkrete Strassenzüge. Die Abklärungen bezüglich der wichtigen Strassenzüge sowie deren Merkmale bzw. Massnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
– Bauzonenplan
– Kulturlandplan

Ziele:

– Massnahmen zur Aufwertung der Strassenraumgestaltung

Erläuterungen:

Strassenräume sollen nicht nur als Verkehrsachsen, sondern auch als Verbindungselemente der angrenzenden Siedlungsteile behandelt werden. Es sollen Anforderungen an Bauten und Freiräume entlang der Strassen gestellt werden. Entsprechende Strassenabschnitte sind zu bezeichnen. Die Formulierungen sind generell abstrakter Natur (BNO Bestimmung). Weitergehende, verortete Massnahmen müssen im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) oder über eine Gestaltungsplanpflicht geregelt werden.

Massnahmen:

– BNO-Bestimmung zur Strassenraumgestaltung hinsichtlich konkreter Strassenachsen
– Bestimmungen im Umgang mit angrenzendem Strassenraum zu Vorplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Parkierung, Grünstrukturen, Barrierefreiheit usw.
– Gestaltung von Ersatz- und Neubauten unter Berücksichtigung des Strassenraumes als öffentlicher Raum (Bezug zum Strassenraum). Gestaltung unter dem Aspekt von Fassade zu Fassade.
– Bestimmungen zu Erdgeschossnutzungen, z.B. publikumsorientierte Nutzungen in Bezug zur Strasse, allenfalls Unterbinden von Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Raum usw.

3.9 Interventionen im Kulturland

9.1 Erweiterung Landschaftsschutzzone

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Kantonaler Richtplan, Kapitel L2.3
– Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept

Ziele

– Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (Kantonaler Richtplan, Landschaften von kantonaler Bedeutung) zum Schutz besonders wertvoller Landschaften, Erweiterung der bestehenden Landschaftsschutzzone

Erläuterungen

Die Gebiete Bodenfeld und Bergfeld sind im Kantonalen Richtplan als Landschaften von kantonaler Bedeutung festgesetzt.

Um die Entwicklung bestehender Landwirtschaftsbetriebe nicht einzuschränken, sind diese mit einem "Sieldungsei" von der Landschaftsschutzzone auszunehmen.

Abb. 22: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan mit Landschaften von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur) (Quelle: ARE 2016)

Massnahmen

– Erweiterung der Landschaftsschutzzone gemäss den Vorgaben des Kantonalen Richtplans. Festlegung von Siedlungseiern, wo sich diese aufgrund bestehender Landwirtschaftsbetriebe als nötig erweist.

9.2 Umsetzung Siedlungstrenngürtel

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Kantonaler Richtplan, Kapitel S2.1

Ziele

– Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (RP), Festsetzung des Siedlungstrenngürtels im Honerfeld

Erläuterungen

Das Gebiet Hornerfeld (Landwirtschaftszone) ist als Siedlungstrenngürtel festgelegt. Hier würde eine Bestimmung zur Freihaltung von Hochbauten genügen. Nicht selten werden aber Siedlungstrenngürtel mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt, welche die baulichen Einschränkungen ebenfalls beinhaltet.

Um die Entwicklung bestehender Landwirtschaftsbetriebe nicht einzuschränken, sind diese mit einem Sieldungsei von der Landschaftsschutzzone auszunehmen.

Massnahmen

– Festsetzung des Siedlungstrenngürtels, allenfalls durch Erweiterung der Landschaftsschutzzone (vgl. Intervention 9.1) gemäss den Vorgaben des Kantonalen Richtplans. Festlegung von Siedlungseiern wo nötig.

9.3 Materialabbauzone Lenzhard Nordwest

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Kantonaler Richtplan, Kapitel V2.1

Ziele:

– Materialabbauzone im Zusammenhang mit Spezialzone Lenzhard überprüfen

Erläuterungen:

Das Gebiet Lenzhard ist im rechtskräftigen Kulturlandplan als Spezialzone Lenzhard festgesetzt. Gegenüber der rechtskräftigen Zonierung wurde im Kantonalen Richtplan die Fläche gegen Nord-Westen erheblich erweitert (Kantonaler Richtplan V 2.1, Beschluss 2.1). Für rund 6 ha Wald wird hierzu die Rodungsbewilligung in Aussicht gestellt.

Die im Richtplan festgesetzten kurz- und mittelfristigen Abbaugebiete sind im Nutzungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen als Abbauzone zu bezeichnen (Richtplan Kapitel V 2.1, Beschluss 2.1).

Massnahmen:

– Umgang mit der Spezialzone Lenzhard prüfen (Massnahmen FLEK)
– Zonierung als Materialabbauzone prüfen, Materialabbauzone erweitern gemäss Vorgaben des Kantons

9.4 Spezialzone (Landwirtschaftszone 2)

Grundlagen:

– Kulturlandplan und Nutzungsordnung

Ziele:

– Die ehemals als Geflügelfarm genutzte Landwirtschaftszone 2 (Speziallandwirtschaftszone) ist für die zukünftige Nutzung analog der Spezialzone Oberrain zu zonieren.

Erläuterungen:

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone (Landwirtschaftszone 2) diente der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion (Geflügelfarm). Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Das Gebäude wird gegenwärtig durch die Betreiber der Biogas- und Kompostieranlage Oberrain genutzt.

Zukünftig soll das Areal als Erweiterung/Ergänzung zur Biogasanlage Oberrain genutzt werden können. Zonenbedarf und Zweck sind den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen anzupassen, entsprechend ist das Areal der Spezialzone Oberrain zuzuordnen.

Massnahmen:

– Festsetzen als Spezialzone Oberrain.

– Anforderungen betreffend Durchgrünung bzw. ökologische Trittsteine in Ergänzung zu der angrenzenden Grünzone sind zu prüfen.

9.5 Naturschutzzone Wald

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Kantonaler Richtplan, Kapitel L41

Ziele:

– Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (RP) zum Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald

Erläuterungen:

Der Richtplan hat verschiedene Naturschutzgebiete im Wald festgesetzt. Diese sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die zunehmende Beanspruchung des Walds durch verschiedenste Nutzungen (vor allem Freizeitbereich) kann zu Konflikten mit naturschützerischen Anliegen führen. Deshalb sind Gebiete auszuscheiden, in welchen der Naturschutz vor anderen Bedürfnissen Vorrang hat. Nach kantonaler Praxis sind in der Nutzungsplanung hierzu die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan umzusetzen. Vertraglich geregelte Massnahmen in speziell bewirtschafteten Waldflächen sind in die Planung aufzunehmen.

Massnahmen:

– Festsetzen von Naturschutzzonen im Wald mit entsprechenden Zweckbestimmungen

9.6 Wildtierkorridor

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Kantonaler Richtplan, Kapitel L2.6

Ziele:

– Sicherung des Wildtierkorridors durch Sicherung der Durchgängigkeit

Erläuterungen:

Im Kantonalem Richtplan (L2.6) ist im Gebiet Wylmatte ein Wildtierkorridor in Ost-West Richtung festgesetzt.

Das grossräumige Vernetzungssystem besteht aus überregionalen Ausbreitungsachsen und den wichtigsten Engstellen auf diesen Achsen, den Wildtierkorridoren. Es sind wichtige Verbindungen zwischen isolierten Lebensräumen von Tieren und Pflanzen. In der Nutzungsplanung ist die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore mit geeigneten Schutzmassnahmen zu sichern. Festlegungen, die den Erhaltungszielen der Wildtierkorridore widersprechen beziehungsweise deren Funktion beschränken, sind zu vermeiden (vgl. Muster-BNO Ziff. A 3.4.4).

Abb. 23: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan mit Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (grüner Pfeil) (Quelle: ARE 2015)

Massnahmen:

– Sicherung der Durchgängigkeit im Bereich Wylmatte – Seonerstrasse
– Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig.
– Bewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten

4 Interventionen in der Bau- und Nutzungsordnung

10.1 Aktivierung der inneren Potenziale

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)

Ziele:

– Innenentwicklungspotenziale aktivieren

Erläuterungen:

In seinen Grundlagen weist der Kanton auf massgebliche Innenentwicklungspotenziale in den Bauzonen W7.5a und W7.5b, WG8.5, WG11.5, WG14.5, SP14.5 und den Altstadt-, Ring- und Schutzzonen B+H hin. Dazu werden eine konsequente Mobilisierung der Bauzonenreserven, Realisierung in entsprechender Dichte (+1'640 E) und der Nachweis im Rahmen der Nutzungsplanung gefordert.

Bezüglich der Innentwicklungspotenziale müssen verschiedene Kategorien differenziert werden:

– Entwicklungsgebiete, welche in der Regel massgeschneiderte Massnahmen erfordern (vgl. Interventionen unter Ziff. 3.1)

– Gebiete, welche mit einer Aufzonung flächig einem höheren Dichtepotenzial zugeführt werden (vgl. Interventionen unter Ziff. 3.2)

– Gebiete, in welchen mit baulichen Erleichterungen und Anreizen eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Solche Massnahmen werden nachfolgend erläutert.

Massnahmen:

In der Folge werden 6 verschiedene Massnahmen zur Innenentwicklung abgehandelt:

1) Kleine Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen (ohne Attika) in den zweigeschossigen Wohnzonen in flachen Lagen ermöglichen, viergeschossige Mehrfamilienhäuser (ohne Attika) in dreigeschossigen Wohnzonen ermöglichen:

Mit der einzuführenden Bestimmung wird der Weiterentwicklung der bestehenden zweigeschossigen Wohnzonen hinsichtlich einer qualitativen Innenentwicklung Rechnung getragen. Dazu werden alternativ zur Grundordnung drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser ohne Attikageschoss ermöglicht (mit der Arealüberbauung nicht kumulierbar). Solche Bauten entsprechen in ihrer Höhenausdehnung den Bauten gemäss Grundordnung inkl. Attikageschoss. Das Attikageschoss wird durch ein Vollgeschoss ersetzt und ermöglicht so eine bessere Ausnützung der Grundstücke. Ähnlich wie bei einer Arealüberbauung sind auch hierzu eine minimale Arealfläche sowie qualitative Anforderungen zu erfüllen, um die Einpassung sowie die Qualitäten bezüglich Aussenraum und Architektur zu sichern. Das Instrument kann als Arealüberbauung "light" verstanden werden.

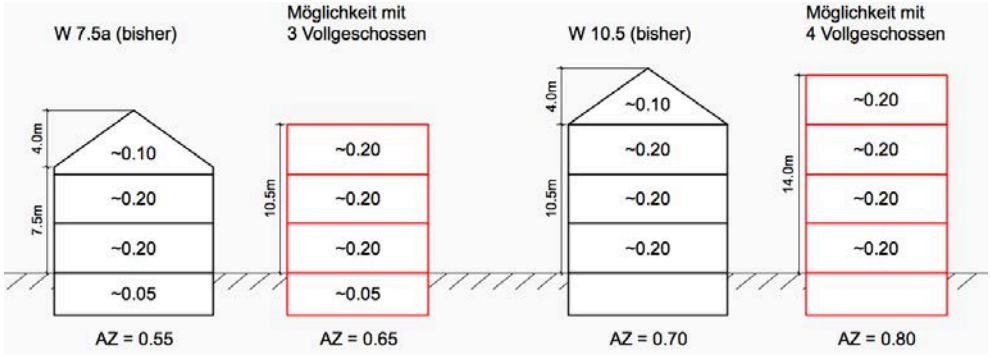


Abb. 24: drei- bzw. viergeschossige Bauweise als Anreiz zur Innenentwicklung
(Quelle: PLANAR 2016)

Die Bestimmung kommt in zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen in flachen Lagen zur Anwendung, konkret in der Wohnzone W 7.5a und der Wohn- und Gewerbezone WG 8.5 sowie der Wohnzone W 10.5 und der Wohn- und Gewerbezone WG 11.5. In empfindlichen Hanglagen und Quartiererhaltungszonen ist die Bestimmung nicht anwendbar.

Dabei kommen folgende Bedingungen und Grundmasse zur Anwendung:

Bauzonen	*W 7.4a WG 8.5*	*W 10.5 WG 11.5*
minimal erforderliche Grundstücksfläche	*1'000 m²*	*1'500 m²*
minimale Anzahl Vollgeschosse	*3*	*4*
maximale Ausnützungsziffer (Wohnen)	*0.65*	*0.8*
(traufseitige) Fassadenhöhe	*10.5 m*	*14 m*
Gesamthöhe Flachdach (kein Attika zulässig)	*10.5 m*	*14 m*

Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung (keine Widersprüche zur Strassenraumgestaltung). Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden. Attikageschosse und begehbare Flachdächer sind nicht zulässig. Eine Kombination mit der Arealüberbauung gemäss § 39 BauV ist nicht zulässig. Die Qualitätssicherung ist mittels Fachgutachten zu gewährleisten.

2) Anreize schaffen, um mittelgrosse Parzellen mit mehr Wohneinheiten zu überbauen:

Werden in der Wohnzone W 7.5a auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m^2 pro 1'000 m^2 mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf 0.60.

Mit dieser Regelung kann ein Anstoss gegeben werden, dass drei gut dimensionierte Wohneinheiten erstellt werden können. Das obere Limit von 2'000 m^2 ergibt sich daraus, dass grössere Flächen besser im Rahmen einer Arealüberbauung überbaut werden können.

3) Anreize für Einliegerwohnungen schaffen:

Für eine nachgewiesene Einliegerwohnung darf die zulässige anrechenbare Geschossfläche gemäss Ausnützungsziffer in allen (zweigeschossigen) Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezonen um max. 50 m^2 pro Wohngebäude überschritten werden.

Diese Massnahme trägt zu einer effektiven Steigerung der Dichte mit mehr Einwohnern/ha bei. Als Einliegerwohnung gilt eine zweite Wohnung, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Sie muss über eine Kochmöglichkeit und eigene Sanitäranlagen verfügen. Einliegerwohnungen müssen über einen unabhängigen, direkten Aussenzugang (mindestens via Treppenhaus) erreichbar sein, massive Wohnungstrennwände aufweisen und barrierefrei ausgestaltet werden (zur Nutzung als Alterswohnung). Eine solche Kleinwohnung darf nicht mit der Hauptwohnung zusammengelegt werden.

4) Unterbinden einer unzweckmässigen Ausnützung:

Offensichtlich unzweckmässige, eine haushälterische Nutzung des Bodens ausschliessende Lösungen sollen wirksam unterbunden werden. Dazu können folgende Regelungen getroffen werden:

– Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

– Drei- und viergeschossige Wohn und Mischzonen sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

– Vorgabe einer minimalen Ausnützungsziffer:
  Die Vorgabe einer minimalen Ausnützungsziffer stellt gerade in dichteren Bauzonen ein wirksames Instrument zum haushälterischen Umgang mit dem Boden dar (drei- und viergeschossige Wohn- und Mischzonen).
  Bei historisch gewachsenen Wohnquartieren mit lockeren Einfamilienhausstrukturen und älterer Bausubstanz kann die Massnahme aufgrund der teils grösseren Parzellierung zu problematischen Entwicklungen führen.
  Ebenfalls problematisch kann die Anwendung in Industrie- und Gewerbegebieten sein, wo betriebsnotwendige Flächen und Umschlagplätze benötigt werden, die sich auf die Ausnützung mindernd auswirken.

5) Minimalflächen für Arealüberbauungen:

Die Arealüberbauung dient der Verdichtung und der Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität. Da bestehende Bauten miteinbezogen werden können, kann mit ihr auch ein wirksamer Beitrag zur Nachverdichtung geleistet werden. Gemäss § 39 Abs. 1 BauV kann die Gemeinde für die jeweiligen Zonen Minimalflächen für Arealüberbauungen festlegen und/oder in einzelnen Bauzonen Arealüberbauungen ausschliessen (Dorfkern, Altstadt u.a.). Im Weiteren kann die Gemeinde einen von

§ 39 BauV abweichenden Nutzungszuschlag oder ein Mehrgeschoss (allenfalls nur in bestimmten Zonen) zulassen.

Die minimale Fläche für eine Arealüberbauung sollte eine städtebaulich sinnvolle Einheit umfassen. Je kleiner die Fläche gewählt wird, desto eher kann eine Arealüberbauung zur Anwendung kommen. Es gilt, ein geeignetes Mass zu finden, damit auch in weitgehend überbautem Gebiet noch Arealüberbauungen mit einer städtebaulich sinnvollen Fläche realisiert werden können.

Bauzonen	minimale Arealfläche	
	rechtskräftige BNO	revidierte BNO
viergeschossige Zonen W13.5, WG 14.5	4'000 m^2	2'000 m^2
dreigeschossige Zonen W 10.5, WG 11.5	3'000 m^2	2'000 m^2
zweigeschossige Zonen W 7.5a, WG 8.5	2'500 m^2	1'500 m^2
zweigeschossige Zonen W 7.5b	2'000 m^2	1'500 m^2

Tab. 1: Minimale Fläche für Arealüberbauung (Quelle: PLANAR 2016)

6) Zulässigkeit von zwei zusätzlichen Geschossen im Rahmen von Gestaltungsplänen ermöglichen:

Gemäss Bauverordnung § 8 dürfen Gestaltungspläne von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen. Dabei darf unter anderem von der Bauweise abgewichen werden und ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. In der BNO können zusätzlich Gebiete und Bauzonen bezeichnet werden, in welchen unter bestimmten Voraussetzungen – wie bspw. eine städtebaulich einwandfreie Lösung, keine übermässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft usw. – auch zwei zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht werden können.

Aufgrund der Erfahrung in der Bearbeitung von Gestaltungsplänen kann bei guten Lösungen in besonderen Situationen entweder das Untergeschoss oder das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zählen. Mit der neuen Regelung wonach zwei Vollgeschosse möglich sind, erhöht sich der Spielraum für gute Lösungen. Zudem kann mit dieser Bestimmung insbesondere in zentrumsnahen und dynamischen Gebieten, in welchen eine bauliche Entwicklung ansteht, der Spielraum für die Innenentwicklung vergrössert werden.

10.2 Gebiete für höhere Bauten und Hochhäuser

Die Thematik der höheren Bauten wird in einer separaten Untersuchung analysiert und vertieft behandelt.

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Festgesetzte Methode im Umgang mit höheren Bauten und Hochhäusern
– Festsetzen von Gebieten, in denen höhere Bauten oder Hochhäuser denkbar sind

Erläuterungen:

Potenzielle Standorte gemäss RES:

– Der Raum Bahnhof mit westlich und östlich angrenzenden Gebieten
– Das Aabachtal Nord, zwischen Aabach und Niederlenzerstrasse

Gemäss Mitwirkung zur RES sollen weitere Standorte geprüft werden:

– Hochhäuser bis Zelgmatte, im Zeughausareal, entlang der Bahnlinie Aarau-Lenzburg-Othmarsingen
– In der Marktmatten nur höhere Gebäude, keine Hochhäuser
– Zulässig Höhe für Hochhäuser im Gebiet Bahnhof gegenüber den heutigen Vorgaben wesentlich steigern

In der Mitwirkung zur RES wurden folgende Anforderungen an höhere Bauten geäussert:

– eher Gruppierung, lockere Anordnung, genügend Freiräume
– gute Umgebungsgestaltung, naturnah, familienfreundlich
– gute Erschliessung und Durchlässigkeit
– gute Qualität der Architektur, Balkone und private Aussenräume gross
– begrünte Dächer, schallschluckende Fassade
– Höhe der Häuser definieren, z.B. 50m
– Aabach Nord → Höhe Silo = Maximum
– Standort Marktmatte max. 28m
– Staffelung in der Höhe
– unterirdische Infrastrukturnutzung
– Nutzung zu definieren, gemischte Nutzung (z.B. Industrie / Fabrikstrasse)
– Mehrwertabschöpfung
– Energieversorgung, Fernwärme

Die Gebietsbezeichnung für höhere Gebäude und Hochhäuser erscheint augenblicklich noch nicht zweckmässig. Es wird deshalb eine vertiefende Studie zu potenziellen Standorten für höhere Gebäude und Hochhäuser erarbeitet.

Massnahmen:

– Festlegung von Eignungsgebieten für höhere Bauten und Hochhäuser

– Regelwerk mit Anforderungen an höhere Bauten und Hochhäuser

10.3 Umsetzung IVHB

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Empfehlung zur Integration der IVHB in der BNO (ARE 2011)

Ziele:

– Überprüfung und Festsetzung der verwendeten Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB

Erläuterungen:

Die in der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV) umgesetzte interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) ist innert 10 Jahren in den Bau- und Nutzungsordnungen umzusetzen (§ 64 BauV). Zwecks Verfahrensökonomie und rascher Umsetzung der IVHB soll dies in der vorliegenden BNO-Revision erfolgen.

Die in der BNO festgesetzten Messweisen wie bspw. Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäudeprofil sind durch IVHB-konforme Begriffe zu ersetzen. Der Kanton empfiehlt bei bisheriger Anwendung von Gebäude- und Firsthöhe neu die IVHB-konformen Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe zu verwenden. Alternativ kann die Höhe der Bauten auch über die Festlegung der Anzahl Vollgeschosse festgelegt werden (die Geschosshöhe ist gemäss BauV mit 3.2 m festgelegt).

Die Ausnützungsziffer zur Lenkung der Dichte kann gemäss der kantonalen Umsetzung zur IVHB beibehalten werden.

Massnahmen:

– Ersatz bestehender Baubegriffe und Messweisen durch IVHB-konforme Begriffe.
– Definition der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe oder der Anzahl Vollgeschosse mit dem Ziel, eine möglichst praktikable Annährung an die Resultate der heutigen Messweisen zu erzielen.

10.4 Kommunale Substanzschutzobjekte

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Bauinventar (nachzuführen durch die kantonale Denkmalpflege)

Ziele:

– Adäquater Schutz der historischen Zeitzeugen
– Überprüfung der bestehenden Bestimmung in Abstimmung mit Kanton (bestehende Bestimmung wurde vom Kanton dazumal nicht genehmigt)

Erläuterungen:

Die Überprüfung des Bauinventars wird durch die kantonale Denkmalpflege (Baudenkmäler bis 1920) durchgeführt. Die Projektsteuerung steht während dem Prozess der Inventarisierung mit der kantonalen Denkmalpflege in Kontakt. Die Resultate werden per Anfang 2017 erwartet.

In Abstimmung mit dem Kanton muss nach einer geeigneten Lösung für den Schutz gesucht werden. Es müssen mit dem Kanton Alternativen zu der in der Muster-BNO vorgeschlagenen Lösung gesucht werden (vgl. auch BNO_{neu} Aarau in Revision).

Massnahmen:

– Aktualisierung der Substanzschutzobjekte aufgrund überarbeitetem Bauinventar
– Überarbeitung der bestehenden Bestimmungen

10.5 Gartendenkmäler

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)
– Garteninventar der Stadt Lenzburg (Entwurf)

Ziele:

– Adäquater Schutz für historisch bedeutsame Gärten und Freiraumstrukturen

Erläuterungen:

Das Inventar der historischen Gärten und Anlagen der Stadt Lenzburg ist als Pilotprojekt des Aargauer Heimatschutzes und der Aargauer Landschaftsarchitekten BSLA erarbeitet und dem Stadtrat im November 2014 überreicht worden. Das Inventar geht aus der 1995 von ICOMOS Suisse erstellten Liste der historischen Gärten und Anlagen hervor, die aktualisiert und überarbeitet wurde. Sie gewährt einen Überblick über die potenziell schutzwürdigen Gärten in Lenzburg und dient als Grundlage für Schutzmassnahmen. Die rechtsverbindliche Festsetzung des Inventars ist in der Gesamtrevision zu prüfen. Das Inventar umfasst 59 Objekte. Zudem bezeichnet das Inventar umfangreiche Gebiete als historisch bedeutsame Quartiere mit qualitätsvollen Grün- und Freiraumstrukturen. Es wird empfohlen, deren Charakter im Rahmen der Nutzungsplanung mit speziellen Vorschriften zu sichern.

Massnahmen:

– Das vorliegende Inventar wird durch das Stadtbauamt überprüft, bereinigt und anschliessend als Vorschlag dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet.
– Der Umfang und das Regelwerk für schutzwürdige Gärten und Freiraumstrukturen ist zu prüfen.

10.6 Historische Verkehrswege

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)

Ziele:

– Adäquater Schutz für historische Verkehrswege mit Substanz

Erläuterungen:

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS; Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010, VIVS) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter. Die Nutzungsplanung ist insbesondere darauf auszurichten, Wege mit hoher vorhandener Substanz und/oder wichtigen Wegbegleitern zu erhalten (Richtplan Kapitel S 1.5 sowie § 25 Abs. 2 Kulturgesetz und § 23 der Verordnung zum Kulturgesetz).

Lenzburg besitzt im Siedlungsgebiet eine Anzahl historischer Verkehrswege mit IVS-relevanter Substanz, die eingebunden sind in ein Verkehrsnetz, dessen aktuelle Grundstruktur stark von der Jahrhunderte zurückführenden historischen Entwicklung des Raums Lenzburg geprägt ist (siehe beiliegende IVS-GK, IVS-IK). Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Objekte von nationaler Bedeutung, namentlich die historische Ost-West-Achse durch das Mittelland AG 7 (mit AG 7.0.5) – AG 8.2 (mit AG 8.2.1) und der Raum von Altstadt und Schloss (AG 657, siehe Beilage). Daneben besitzen auch Teile verschiedener Verbindungswege von regionaler und lokaler Bedeutung zu den Nachbarorten noch historische Substanz, beispielsweise der Steinbrüchliweg AG 711.

Massnahmen:

– Einführung einer entsprechenden Schutzbestimmung für historische Verkehrswege
– Erhalt der Linienführung und Substanz bei Verkehrswegen "mit Substanz" gemäss IVS
– Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.
– Qualitätssichernde Massnahmen sind vorzusehen (Fachgutachten)

10.7 Handlungsprogramm Bestandsentwicklung

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)

Ziel:

– Handlungsprogramm Bestandsentwicklung zur längerfristigen Innenentwicklung, damit bis 2030 die vom Kanton prognostizierten rund 1'100 Personen beziehungsweise bis 2040 gesamthaft rund 1'500 Personen im überbauten Gebiet, an der dafür geeigneten Lage, aufgenommen werden können (vgl. Kantonaler Richtplan, Mindestdichten S 1.2); Verankerung in der BNO.

Erläuterungen:

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal noch nicht abschliessend definiert. Darunter ist Folgendes zu verstehen:
Die gemäss jüngst revidiertem RPG und Kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung gestützt auf den Kantonalen Richtplan ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Nur so lässt sich letztlich die richtplanerisch geforderte Wirkung in Sachen Siedlungsentwicklung nach innen auch tatsächlich erzielen und gewährleisten (wichtiges Beurteilungskriterium im Rahmen der Genehmigung nach § 27 Abs. 2 BauG).

Massnahmen:

– Die Prüfung und Verankerung eines Handlungsprogramms in der BNO muss mit dem Kanton abgestimmt werden. Derzeit existieren noch keine konkreten Vorgaben seitens Kanton. Die Thematik muss im Rahmen der Vorprüfung mit dem Kanton geklärt werden (Inhalte, Anforderungen usw.).

10.8 Umsetzung wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt ESP gemäss Richtplan

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)

Ziele:

– Festsetzung der erforderlichen Bestimmungen gemäss Richtplan

Erläuterung:

Die im Richtplan bezeichneten Gebiete sind im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung und der besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr lagegerecht zu nutzen. In der Nutzungsplanung sind hierzu die Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere ist aufzuzeigen, inwieweit die gemäss BNO zulässige beziehungsweise beabsichtigte Nutzung mit der Vorrangnutzung gemäss Richtplan (Kapitel S 3.1, Beschlüsse 1.2 ff.), der Eignung des Standorts und der Verfügbarkeit der betreffenden Parzellen übereinstimmt.

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		

– produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN),
– arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN),
– Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN),
– Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN).

Abb. 25: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.3 (Quelle: ARE 2014)

Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN):
Mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) von Lastwagen (schwere Nutzfahrzeuge) und Lieferwagen pro Tag

Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN):
Mehr als 1’500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) oder mehr als 300 Parkfelder oder mehr als 3’000 m² Nettoladenfläche

Massnahmen:

– Integration von Vorrangnutzungen in den betroffenen Arbeitszonen
– Ausschliessen von Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf sowie von Nutzungen mit hohem Personenverkehr
– Für bestehende Betriebe muss der Fortbestand sowie die Möglichkeit für einen allfälligen Ausbau sichergestellt sein (generell gilt Besitzstand gemäss § 68 BauG).

10.9 Siedlungsrand

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Der Siedlungsrand soll unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte sorgfältig gestaltet und entsprechend präziser geregelt werden.

Erläuterungen:

Mit der Revision des Raumplanungsgesetztes und des überarbeiteten Kantonalen Richtplanes ist die Ausdehnung Siedlungsgebiet weitgehend und langfristig bestimmt. Die Siedlungsränder erhalten dadurch eine neue Bedeutung. Sie werden zu langfristigen Begrenzungen und haben die Aufgabe eines Filters zwischen der unbebauten Landschaft und der Stadt. Sie sollen als Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft oder als klare Begrenzung gestaltet werden. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Entsprechende Vorgaben an den Siedlungsrand sind in der BNO zu definieren.

Massnahmen:

– Bestimmung über die Gestaltung und geforderten Qualitäten zum Siedlungsrand

– Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand hat sorgfältig zu erfolgen und ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

– Regelung im Umgang mit Einfriedungen und Stützmauern entsprechend den örtlichen Begebenheiten

– Anforderungen an optisch wirksame Grünstrukturen

10.10 Städtische Freiräume

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Versiegelung der Aussenfläche ist auf ein Minimum zu beschränken, Flächen sind wasserdurchlässig und naturnah zu gestalten und ökologische Nischen zu fördern
– Generell ökologische Aspekte ergänzen
– Wiedererkennungswert / Charakter der Bebauung verbessern, soweit dies möglich ist über BNO
– Parkierung von Autos unterirdisch oder in gedeckten Abstellplätzen
– Ökologie in Privatgärten fördern

Erläuterungen:

Die gestellten Anforderungen können teilweise in allgemeinen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, teilweise aber auch direkt als qualitative Anforderungen in den jeweiligen Zonenbestimmungen integriert werden.

Massnahmen:

– Bestimmung zur allgemeinen Umgebungsgestaltung ausbauen und ergänzen
– Bestimmung zu Sammelgaragen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen (in Abstimmung mit Kommunalem Gesamtplan Verkehr KGV)
– Bestimmungen zu minimalem Umfang und Anforderungen an den Umgebungsplan erlassen (Bestandteil von Baugesuchen)

10.11 Reduktion Parkplatzangebot

Grundlagen:

– Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Ziele:

– Das Parkplatzangebot bei Neubauten in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung soll reduziert werden.

Erläuterungen

In der Nutzungsordnung kann die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert werden, dies bei Überbelastung des Strassennetzes oder zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs sowie um in Quartieren mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Voraussetzungen für autoarmes oder autofreies Wohnen zu schaffen (§ 55 Abs. 4 BauG). Voraussetzung ist, dass sich die Gemeinde dabei auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr abstützt (§ 54a Abs. 2 BauG). Die Reduktionsfaktoren können in der BNO zum Beispiel je Zone/Gebiet/Areal und Zweck (Bewohner/Beschäftigte/Besucher) tabellarisch aufgelistet werden. Wird gestützt auf einen KGV die Erstellung der Anzahl Parkfelder unter den Pflichtbedarf nach § 56 Abs. 1 BauG reduziert, muss mit "Push-Massnahmen" (z.B. Mobilitätskonzept, autoarmes Wohnen usw.) korrigiert werden. Wichtig ist dabei auch eine den Bedürfnissen und Absichten entsprechende Regelung der Ersatzabgabepflicht.

Massnahmen:

– Mögliche Massnahmen müssen in Abstimmung mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) geprüft werden. Entsprechende Bestimmungen sind in der BNO zu integrieren.

10.12 Gewässerraum

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen
– Gewässerschutzgesetzgebung
– Kantonale Umsetzung der Gewässerräume (§ 127 BauG)

Ziele:

– Grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraumes gemäss den kantonalen Vorgaben

Erläuterungen:

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz des Bundes (1.1.2011) sind Kantone und Gemeinde aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Per 1. Mai 2016 trat das hinsichtlich Gewässerraum revidierte kantonale Baugesetz in Kraft und die Fachkarte Gewässerraum wurde als Vorgabe beschlossen.

Gemäss der Fachkarte Gewässerraum ist entlang dem Aabach der Gewässerraum anhand der kantonalen Vorgaben grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dazu ist entweder eine Grundnutzung festzulegen, die den Vorgaben an den Gewässerraum genügt (z.B. Grünzone, Uferschutzzone usw.), oder es ist eine überlagerte Schutzzone festzulegen, die entsprechende Einschränkungen vorgibt. Die Festlegung einer überlagernden Gewässerraumzone (Schutzzone) im Baugebiet hat den Vorteil, dass die Bauzone innerhalb der Gewässerraumzone zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden kann. Es geht somit keine Ausnützung "verloren". Die Festlegung des Gewässerraums erfordert den Informationsaustausch mit der Abt. Landschaft und Gewässer des BVU (Begehung und Beurteilung).

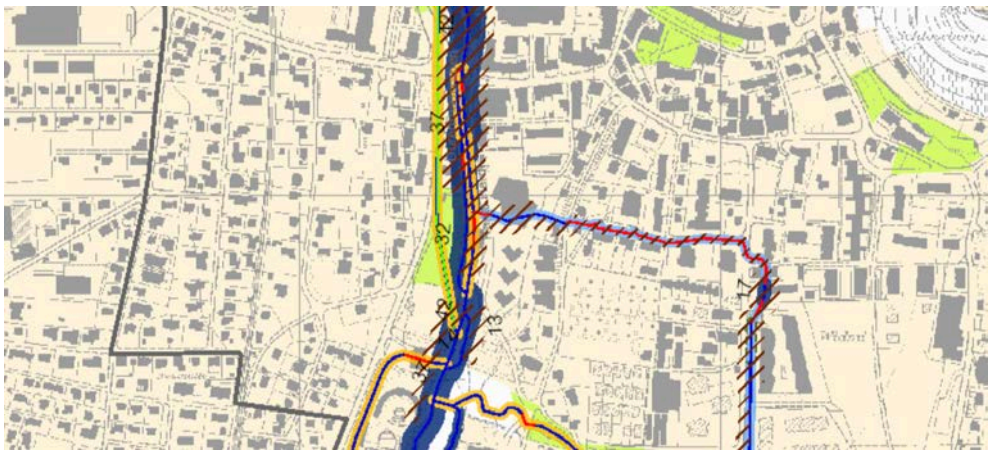


Abb. 26: Ausschnitt aus der Fachkarte Gewässerraum (Quelle: AGIS 2016)

Massnahmen:

– Festlegen des Gewässerraumes entlang Aabach und Stadtbach mit entsprechenden Bestimmungen gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung

10.13 Hochwasserschutz

Grundlagen:

– Kantonale Grundlagen (20.05.2015)

Ziele:

– Grundeigentümerverbindliche Schutzbestimmungen in hochwassergefährdeten Bauzonen
– Freihaltegebiete Hochwasser in betroffenen Gebieten im Kulturland

Erläuterungen:

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Allenfalls notwendige raumplanerische Massnahmen wie entsprechende Bauvorschriften und das Bezeichnen von Hochwasserschutzzonen sind gestützt auf die Gefahrenkarten und die resultierenden Massnahmenplanungen zu prüfen und nötigenfalls grundeigentümerverbindlich 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. Die Aargauische Gebäudeversicherung meldet bekannte Schäden entlang dieser beiden Gewässer.

Die Sektion Wasserbau empfiehlt überdies, die Sanierung der Schwachstellen am Aabach und am Stadtbach voranzutreiben.

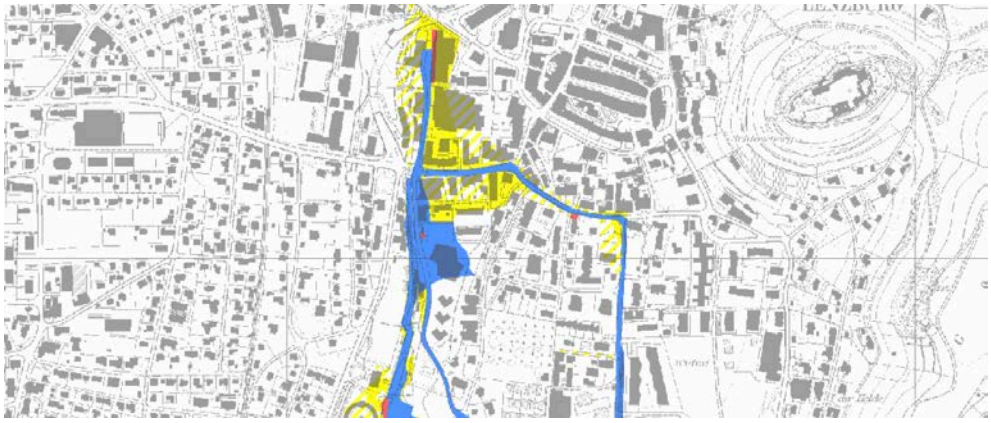


Abb. 27: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte
(Quelle: AGIS 2016)

Massnahmen:

– Prüfung angemessener Hochwasserschutzvorschriften
– Berücksichtigung der Hochwassersituation bei der Festsetzung von Gewässerraum und Grünzonen entlang der Gewässer (Aabach und Stadtbach)

Grundlagen

Bau- und Planungsrecht

- Bauzonenplan, Stand August 2006
- Bauordnung vom Mai 1997
- Bauzonenpläne Niederlenz und Staufen

Planungen, Studien lokal

- Grünplan vom 30. April 1997
- Strukturplan Altstadt und Umgebung vom 30. April 1997
- Testplanung Zeughausareal/Länzetfeld, ARGE Zulauf+Schmdlin, EM2N, Zulauf Seippel Schweingruber, 2001
- Verkehrskonzept Lenzburg Süd, 2001
- Landschaftsentwicklungsplanung (LEP), 2001
- Richtplanung Bahnhofgebiet, Entwurf 2005
- Verschiedene Studien Bahnhofplatz, inkl. Städtebauliche Studien, Atelier Wehrlin mit Modell, 2006
- Studienauftrag "Lenzportal", heute Raiffeisenbank am Bahnhofplatz, 2007
- Entwicklung Hero-Areal, Städtebauliche Leitlinien, Atelier Wehrlin, 2008
- Hero-Areal, Anpassung Zonenplan und Bauordnung, Gestaltungsplan, 2009
- Stadträumliche Entwicklung im Bereich Altstadt bis Bahnhof, R. Buchmüller, Ch. Schnegg, R. Weber, M. Wehrlin, 2009
- Hero-Areal, Studienauftrag Gleis Nord, Bericht des Beurteilungsgremiums, 2010
- Entwicklung Widmi, Projekt Situation mit Schnitten, Planetage Zürich, 14.1.2010
- Projektwettbewerb Gestaltung Bahnhofplatz, Bericht Preisgericht, 2011
- Bebauungstudie Malagarain, Atelier Wehrlin, April 2011
- Studienauftrag Bahnhofgebiet und Areal West, Bericht 2011
- Studienauftrag Neubau am Bahnhofplatz, ARCMALA AG, Bericht 2012
- Arealentwicklung Hornerfeld West, Situationsplan und Modellaufnahmen, Frei Architekten AG Aarau, 2013

Übergeordnete Planungen, Studien, Inventare

- Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation, Bericht für die Behördendelegation, 10. November 2011
- ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Kanton Aargau II, Eidg. Departement des Innern, 1988

- Kanton Aargau, Entwicklungsleitbild 2013- 2022
- Historische Karten ab Geoportal Kanton Aargau: Dufourkarte 1833 – 1863, Michaeliskarte 1840, verschiedene Zustände Siegfriedkarte, Landeskarte
- Vermessungspläne, 1881
- A1-Zubringer Neufeld, Situationspläne, IGGE c/o Eichenberger AG Lenzburg
- Netzstrategie Unteres Seetal, 2014
- Unterlagen zu "Industriekultur am Aabach"

Weitere Grundlagen

- Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, BVU ARE 20.05.2015

Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
ALG	Abteilung Landschaft und Gewässer
ALN	Amt für Landschaft und Natur (Kanton)
APN	Arbeitsplatzintensive Nutzungen
ARA	Abwasserreinigungsanlage
ARE	Amt für Raumentwicklung (Bund und Kanton)
ASTRA	Bundesamt für Strassen
Attika	ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss (Dachgeschoss)
AwaG	Waldgesetz (Kanton Aargau)
AZ	Ausnützungsziffer (Dichtemass)
B+R	Bike und Ride
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen
BauV	Bauverordnung
BAV	Bundesamt für Verkehr
BAZL	Bundesamt für Zivilluftfahrt
BFE	Bundesamt für Energie
BfS	Bundesamt für Statistik
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BGF	Bruttogeschossfläche
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
BUWAL	Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft
BV	Bundesverfassung
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau
BZ	Bauzone
dB(A)	Schall(druck)pegel in Dezibel (dB) mit Filter (A)
D-EFH	Doppeleinfamilienhaus
DG	Dachgeschoss
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr

E	Einwohner
EFH	Einfamilienhaus
Energie G	Energiegesetz (Kanton Aargau)
ENSI	Eidgenössisches Nuklearsicherheitsinspektorat
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 Gewerbezonen mit produzierenden Betrieben (sehr selten noch angewendet); stark störende Betriebe
ESP	Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt
FFF	Fruchtfolgefläche
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
FWW	Verordnung über Fuss- und Wanderwege
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GF	Geschossfläche gemäss SIA 416
GFN	Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf
GP	Gestaltungsplan
GR	Grosser Rat
GRB	Grossratsbeschluss
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GVVG	Güterverkehrsverlagerungsgesetz
GWH	Gigawattstunde
Ha	Hektare (10'000 m²)
HGV	Hochgeschwindigkeitsverkehr
HVS	Hauptverbindungsstrasse
IANB	Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete
ICOMOS	Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten (International Council on Monuments and Sites)
IGW	Immissionsgrenzwert
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.	Katasternummer (kommunale Grundstücksnummerierung)

KG	Kulturgesetz (Kanton Aargau)
KRP	Kantonaler Richtplan
KVA	Kehrrichtverbrennungsanlage
kW	Kilowatt
L	Landschaft
LkB	Landschaften von kantonaler Bedeutung
LSVA	Lärmschutz-Verordnung
LV	Langsamverkehr
LwG	Landwirtschaftsgesetz
M	Mobilität
M-BNO	Muster Bau- und Nutzungsordnung des Kantons Aargau
Mfz	Motorfahrzeuge
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
NkB	Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung
NkBW	Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald
NSG	Bundesgesetz über die Nationalstrassen
OEBA / ÖB	Öffentliche Bauten und Anlagen
OG	Obergeschoss
ÖV	Öffentlicher Verkehr
P+P	Park und Pool
P+R	Park und Ride
PN	Nutzungen mit hohem Personenverkehr
PVN	Produzierende und verarbeitende Nutzungen
Repla	Regionalplanungsverband
R-EFH	Reiheneinfamilienhaus
RP	Richtplan
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
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
SIL	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt
SNP	Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungs- oder Erschliessungsplan)
StFV	Störfallverordnung (Bund)
StrG	Strassengesetz (Kanton Aargau)
SÜL	Sachplan Übertragungsleitungen
TVA	Technische Verordnung über Abfälle
TWW	Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
UG	Untergeschoss
USG	Umweltschutzgesetz
UVEK	Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
UPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bund)
VBLN	Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (Bund)
VG	Vollgeschoss
VGEP	Genereller Entwässerungsplan für das Verbandsgebiet
VISOS	Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
VS	Verbindungsstrassen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WaG	Waldgesetz
WaV	Waldverordnung
Whg	Wohnung
ZEB	Zukünftige Entwicklung der Bahninfrastruktur
ZEBG	Bundesgesetz über die zukünftige Entwicklung der Bahninfrastruktur