

„Wir entwickeln die
Gemeinde nachhaltig weiter“



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2018.29)

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	VOM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILD ZUR NUTZUNGSPLANUNG	4
1.2	PIONIERLEISTUNG: DER PROZESS DER ORTSPLANUNGSREVISION	4
1.3	EINE UMFASSENDE GESAMTSICHT	5
1.4	BESTANDTEILE DER PLANUNG	5
2	MATERIELLE ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE	5
3	SCHWERPUNKTE DER PLANUNG	6
3.1	INNENTWICKLUNG	6
3.1.1	Zentrumszone	6
3.1.2	Förderung der Umsetzung	6
3.1.3	Nachverdichtung (§ 6 BNO)	6
3.1.4	Qualitätssicherung, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§9 BNO)	7
3.2	HOCHHAUSKONZEPT (§7 BNO)	7
3.3	EINZONUNGEN	7
3.3.1	Im Winkel, Windisch	7
3.3.2	Geisseschache	8
3.4	ERHALT BESTEHENDER QUALITÄTEN	8
3.4.1	Archäologie und Denkmalpflege	8
3.4.2	Umsetzung Bauinventare	9
3.4.3	Quartiererhaltungszonen (§ 20 BNO)	9
3.5	FREIRÄUME IM SIEDLUNGSGEBIET	9
3.6	SIEDLUNGS- UND STRASSENRAUM	9
3.7	AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRAUM (§ 38 BNO)	10
4	ÄNDERUNGEN DER NUTZUNGSPLANUNG GEGENÜBER DEM HEUTIGEN RECHT	10
4.1	DIE PLANUNGSGRUNDSÄTZE (§ 3 BNO)	10
4.2	PLANUNGSMEHRWERT UND MEHRWERTAUSGLEICH (§ 4 BNO)	10
4.2.1	Regelung Einzonungen	11
4.2.2	Regelung Um- und Aufzonungen	11
4.3	ZONENVORSCHRIFTEN INNERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS (§§ 13 BIS 33 BNO)	11
4.4	ZONENVORSCHRIFTEN LANDWIRTSCHAFTSZONE, SCHUTZZONEN, ÜBERLAGERENDE SCHUTZZONEN UND OBJEKTE (§§ 34–47 BNO)	12
4.5	BAUVORSCHRIFTEN	12
4.6	DEFINITIONEN (§§ 74–81 BNO)	13
4.7	ANHÄNGE	13
5	ÄNDERUNGEN DER NUTZUNGSPLANUNG GEGENÜBER DER AUFLAGE	14
5.1	ÄNDERUNGEN DER BNO	14
5.2	ÄNDERUNGEN DES BAUZONEN- UND KULTURLANDPLANES	14
6	WÜRDIGUNG UND FAZIT	15
6.1	BEVÖLKERUNG UND BESCHÄFTIGUNG / KAPAZITÄTSNACHWEIS	15
6.1.1	Bilanzierung gemäss Bauzonenplan	15
6.1.2	Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten	15
6.1.3	Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH	15

6.1.4	Handlungsprogramm der beiden Gemeinden	15
6.2	ZENTRUMS- UND QUARTIERENTWICKLUNG	16
6.3	LANDSCHAFT UND NATUR	16
6.4	ENERGIE	16
6.5	VERKEHR UND MOBILITÄT	16
7	ANTRAG	16

1 Einleitung

2011 haben die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch die Revision ihrer Ortsplanungen gestartet. Die Ortsplanungsrevision trägt den Namen RAUM BRUGG WINDISCH. Unter diesem Namen wurde eine neue Webseite erstellt, eine gemeinsame Plattform, die über alle Phasen von 2011–2018 über Ziele und Meilensteine informiert: www.raumbruggwindisch.ch.

1.1 Vom räumlichen Entwicklungsleitbild zur Nutzungsplanung

Die hervorragenden Standortqualitäten machen den RAUM BRUGG WINDISCH zum attraktiven Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort. Gleichzeitig übernehmen Brugg und Windisch in steigendem Mass die Zentrumsfunktionen und -lasten für die ganze Region. Da Siedlungsdruck und Verkehrsbelastung nicht an Gemeindegrenzen Halt machen, haben sich Brugg und Windisch 2011 entschieden, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die Nutzungsplanungen von Brugg, Windisch und Umiken wurden in den 1990er Jahren erarbeitet und 1998 vom Kanton genehmigt. Die aktuelle Ortsplanungsrevision kommt der Vorgabe des eidg. Raumplanungsgesetzes nach, dass Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen des Kantons, beispielsweise die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung (Bauverordnung, „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) und der Planungsmehrwertabgabe).

Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch Brugg und Windisch stellt die Abstimmung der kommunalen mit den regionalen Entwicklungsabsichten sicher. Ziel ist es, die Lebensqualität im RAUM BRUGG WINDISCH zu erhalten und weiter zu verbessern. Die Ortsplanungsrevision umfasst zwei Phasen. In der 1. Phase, von 2012–2015, entstand das Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB), in der 2. Phase wurden auf Grundlage des RELB drei Planungsinstrumente erarbeitet: die Revision der Nutzungsplanung (NuPla), der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK).

1.2 Pionierleistung: der Prozess der Ortsplanungsrevision

In seinen Vorprüfungsberichten vom 20. bzw. 21. November 2017 (Windisch und Brugg) lobt der Kanton den bisherigen Planungsprozess: «Die gemeinsame Planung, die Prozessführung und -steuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden.»

Die Erarbeitung des RELB wurde begleitet von der breit aufgestellten, vierzigköpfigen Echo-gruppe. In drei Foren brachten je 120 Interessierte ihre Inputs ein, und auch die öffentliche Vernehmlassung wurde intensiv genutzt, so dass ein umfassendes, breit abgestütztes Leitbild entstand.

Die Entwürfe von NuPla, KGV und NLEK wurden vom April 2015 bis Januar 2016 durch die Projektleitung und die Projektsteuerung erarbeitet. Vom März bis Juni 2016 erfolgte die Beratung der Planungsentwürfe durch die breit aufgestellten Begleitgruppen. In die Begleitgruppe NuPla nahmen Mitglieder der Einwohnerräte beider Gemeinden Einsitz. Bei der Zusammensetzung wurde darauf geachtet, dass sowohl die Gemeinden als auch die Parteien angemessen vertreten sind. Projektleitung und Projektsteuerung werteten die Änderungsanträge der Begleitgruppe anschliessend aus und gaben den angepassten Entwurf mit entsprechenden Empfehlungen an die Exekutiven beider Gemeinden weiter. Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision erfolgte vom 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017. Insgesamt sind zur NuPla 107 Eingaben mit Einzelbegehren eingegangen: in Brugg 38, in Windisch 69 Eingaben. Anschliessend wurden alle drei Instrumente entsprechend überarbeitet.

Die überarbeitete NuPla ging vom 26.2.–27.3.2018 in die öffentliche Auflage. Nach dem Beschluss durch die Einwohnerräte Windisch und Brugg im Herbst 2018 und anfangs 2019 werden sie dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Während des ganzen Prozesses der Ortsplanungsrevision gewährleistet eine klare und durchgängige Kommunikation, dass Ziele und Meilensteine in der Öffentlichkeit präsent sind.

KGV und NLEK wurden am 29. Mai 2017 von den Exekutiven als behördenverbindliche Instrumente beschlossen. Am 13. November 2017 hat der Kanton den KGV genehmigt. Der Kanton lobt insbesondere, dass der KGV «inhaltlich sehr gut mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinden Brugg und Windisch koordiniert» ist. Seit 1. Januar 2018 sind KGV und NLEK in Kraft.

1.3 Eine umfassende Gesamtsicht

Die koordinierte Erarbeitung von NuPla, KGV und NLEK gewährleistet die konsequente Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft.

Komplexe Spezialthemen wurden in eigenen Studien und Planungsinstrumenten vertieft: So entstanden das Altstadtreglement Brugg, das Hochhauskonzept, die Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse «Zielbild 2040+» und die Richtlinien zur Mehrwertabgeltung. Als zentrale Grundlage für die Landschaft wurden die Landschaftsinventare überprüft und neu aufbereitet. Darüber hinaus erfolgte eine Abstimmung mit den aktuellen Schulraumplanungen.

Einen hohen Stellenwert nimmt in der Ortsplanungsrevision die im RELB formulierte qualitätsorientierte Innenentwicklungsstrategie ein. Sie gewährleistet, dass sich das Wachstum auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und die umliegende Landschaft erhalten bleibt.

1.4 Bestandteile der Planung

Die Nutzungsplanung richtet sich auf einen Zeithorizont von 15 Jahren aus. Sie umfasst grundeigentümergebundene, informierende und erläuternde Bestandteile.

Die gemeinsame Planung beinhaltet je einen grundeigentümergebundenen Zonenplan pro Gemeindegebiet (Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500) sowie je eine Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Brugg und Windisch. Zur Information stehen ausserdem ein gemeindeübergreifender Zonenplan (Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5'000) sowie ein Dokument mit den beiden Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) in vergleichender Darstellung zur Verfügung. Als Erläuterung dienen der Plan der Änderungen (Bauzonen- und Kulturlandplan), der erläuternde Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung sowie der ergänzende Bericht zum Planungsbericht mit den Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vom 27. August 2018.

2 Materielle Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage zur Nutzungsplanung vom 26. Februar 2018 bis 27. März 2018 haben 137 Einwanderinnen und Einwanderer Anträge eingereicht: In Brugg 56, in Windisch 81. Im Mai und Juni 2018 erfolgten die Einigungsverhandlungen.

Gestützt auf die Einwendungen und auf die im Mai und Juni 2018 durchgeführten Einigungsverhandlungen haben die Exekutiven den Entwurf revidiert. Die Anpassungen der Gemeinde Windisch sind im ergänzenden Planungsbericht vom 6. August 2018 detailliert aufgeführt (aufgeschaltet auf www.raumbruggwindisch.ch). In der Stadt Brugg nahmen die Abklärungen zu zwei Themen – Umsetzung des Bauinventars und Definition sowie Umsetzung der Naturschutzzone am Bruggerberg – etwas mehr Zeit in Anspruch. Die Anpassungen der Stadt Brugg werden deshalb zu einem späteren Zeitpunkt in einem ergänzenden Planungsbericht erfasst. Trotz zeitlicher Staffelung bleiben die beiden Planungen von Brugg und Windisch eng koordiniert und inhaltlich abgestimmt.

3 Schwerpunkte der Planung

3.1 Innentwicklung

95% der Wohn- und Mischzonen in Brugg und Windisch sind überbaut (Stand Ende 2015). Die Reserven reichen nicht aus, um die prognostizierten Einwohner bei gleichbleibenden Bebauungsdichten aufzunehmen. Das RELB gibt deshalb eine qualitätsorientierte Innenentwicklungsstrategie vor.

Die im RELB formulierte Strategie gewährleistet, dass sich das Wachstum auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und die umliegende Landschaft erhalten bleibt. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung verfolgt das Ziel, Charakter und Identität der bestehenden Quartiere zu erhalten und gleichzeitig Spielräume für eine qualitätsorientierte Erneuerung und Innenentwicklung zu schaffen. Zentrale Kriterien für die Festlegungen im Bauzonenplan sind die Lage, die Art der Bebauung und Nutzung, die Freiräume und die Verkehrssituation. Um eine qualitätsorientierte, auf Lage und Charakter des Gebiets abgestimmte Innenentwicklung zu ermöglichen, werden drei Arten von Zonenänderungen bzw. Anpassungen der Bauvorschriften unterschieden: klassische Aufzonung, überlagernde Nachverdichtungszone und mögliche Nachverdichtung mit Gestaltungsplanpflicht.

3.1.1 Zentrumszone

Der äussere Ring um die Cityzonen in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone zugewiesen (§ 17 / 15 BNO). Die Definition der Zentrumszonen soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei den Zentrumszonen werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen.

3.1.2 Förderung der Umsetzung

Aufgrund vertiefter Analysen und Konzeptstudien sind für die im RELB definierten Verdichtungsgebiete Festlegungen in den Bauzonenplan eingeflossen, die die Förderung von Innenentwicklungsprojekten mit qualitätssichernden Vorschriften verbinden. Zu bedenken ist dabei, dass die Nutzungsplanung auf 15 Jahre angelegt ist, die Veränderungsprozesse, die zur Innenentwicklung führen, aber in der Regel einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Balance zwischen Dichte und Qualität, die Diskussion um Platzbedarf und Freiräume, die ökonomische Machbarkeit sowie die offene Kommunikation und eine realistische Etappierung des Veränderungsprozesses sind die zentralen Herausforderungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung.

3.1.3 Nachverdichtung (§ 6 BNO)

Grössere, geeignete Flächen der Wohnzone W2 werden mit einer «Nachverdichtungszone» überlagert. Diese im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete ermöglichen die bauliche Erneuerung und Nachverdichtung bei gleichzeitiger Erhöhung ihrer Qualität. Die Bewilligung einer erhöhten Ausnutzung (z.B. ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Ausnutzungsziffer von 0.6) erfordert ein unabhängiges Gutachten, das die Qualitätsanforderungen hinsichtlich Wohnqualität, architektonische und freiraumgestalterische Qualität sowie die Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild überprüft und beurteilt.

3.1.4 Qualitätssicherung, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO)

Als wichtige Elemente der Qualitätssicherung werden in der neuen BNO die Instrumente des Wettbewerbs und des Gestaltungsplans verankert. Bei anspruchsvollen Aufgaben können die Behörden die Durchführung eines qualifizierten Architekturwettbewerbs oder Studienaufträge verlangen. In bestehenden und neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich.

3.2 Hochhauskonzept (§ 7 BNO)

Als weiteres Instrument zur qualitätsorientierten Innenentwicklung haben Brugg und Windisch ein gemeinsames Hochhauskonzept erarbeitet. Das Konzept bietet den beiden Gemeinden bei potenziellen Projektanfragen/-gesuchen eine fundierte, objektive Beurteilungs- und Entscheidungshilfe, regelt die Verfahrensschritte und schafft für alle die gleichen planerischen Voraussetzungen.

Ausgehend von einer vertieften Analyse des Bestands definiert das Konzept mögliche Standorte für neue Hochhäuser und Planungsrichtlinien, die bei der Planung und Projektierung eines Hochhauses zu berücksichtigen sind. Daneben bestimmt das Konzept ausserdem jene Gebiete, in denen keine Hochhäuser gebaut werden sollen (Ausschlussgebiete) bzw. solche, in denen Hochhäuser unter gewissen Bedingungen realisiert werden können (empfindliche Gebiete).

Das Hochhauskonzept im RAUM BRUGG WINDISCH geht von zwei – langfristig drei – Klammern aus, die sich beidseits der Bahngleise erstrecken (vgl. Abb.). Die kleinere Klammer umfasst den Bereich der «Vision Mitte» und der Neumarkt-Überbauung mit ihrem urbanen Charakter. Die grössere Klammer um den Süssbach umfasst die bestehenden Wohnhochhauslandschaften und zielt darauf ab, diese durch eine Ergänzung im Bereich der Kabelwerke, des Gleisdreiecks und im Gebiet Im Winkel in ein stadträumliches Ensemble zu integrieren. Die langfristige dritte Klammer befindet sich beim Gebiet Rütene, wo im Zusammenhang mit der potenziellen S-Bahn-Haltestelle langfristig ebenfalls Hochhäuser möglich sein sollen. In der Höhe sollen die zukünftigen Hochhäuser eine Kote von 415 m ü. M. nicht überschreiten. Dies entspricht der Höhe des Aussichtspunkts beim Hexenplatz. Die Definition der geeigneten Gebiete und der Höhenbeschränkung strebt eine Verdichtung der bestehenden Silhouette an, schafft klare Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs und bewahrt die peripheren feinkörnigen Wohnquartiere vor starken Eingriffen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die möglichen Hochhausstandorte parzellenscharf festgelegt und mit einer Richthöhe versehen. Die planerische Festlegung basiert auf dem Plan im Hochhauskonzept. Um ein Hochhaus zu realisieren, bedarf es zwingend eines Gestaltungsplanverfahrens. Ein qualifizierter Wettbewerb bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Mit dem Wettbewerb sind neben der Richthöhe weitere Fragen zu klären (z. B. Einpassung ins Gemeindegebiet, Volumetrie, Bezug zum Aussenraum, Erschliessung, Parkierung und dgl.).

3.3 Einzonungen

3.3.1 Im Winkel, Windisch

Die NuPla schafft die planerischen Voraussetzungen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung um rund 1% (200 Einwohner) pro Jahr im Raum Brugg Windisch. Prioritär wird der Platzbedarf mit der Innenentwicklung gedeckt. Weil die Kapazitätsberechnungen aber belegen, dass die Massnahmen der Innenentwicklung nicht ausreichen, soll eine Siedlungserweiterung sprich Einzonung im Gebiet „im Winkel“ erfolgen.

Der kantonale Richtplan sieht „Im Winkel“ in Windisch eine entsprechende Siedlungserweiterung vor. Das Gebiet soll in die Wohnzonen W3, W4 und WA4 mit Gestaltungsplanpflicht einbezogen werden (unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten).

Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung des Gebiets „Im Winkel“, einer Siedlungslücke von 4.37 ha. Angestrebt wird eine Wohnnutzung bzw. im südlichen Arealteil eine Mischnutzung, die durch eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss umgesetzt wird. Die Wohnnutzung ist mit der Gewerbenutzung abzustimmen, der minimale Wohnanteil ist auf 60% festgelegt. Die Quartierentwicklung hat sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Areale zu orientieren. Zur Qualitätssicherung ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Hinweis: <https://www.2000watt.swiss/2000-watt-areale-kennenlernen.html>

3.3.2 Geisseschache

Der Geisseschache gehört zu den grossen Grün- und Sportanlagen im RAUM BRUGG WINDISCH und erfüllt mit seinen zahlreichen temporären Freizeit- und Sportanlässen für beide Gemeinden wichtige Freizeitfunktionen. Insbesondere die Anlässe, die regelmässig übers Jahr abgehalten werden, sind gemäss Raumplanungsgesetz aber einer Bauzone zuzuordnen.

Die rechtskräftige Spezialzone Geisseschache, die sich auf Gemeindegebiet von Windisch befindet, dient dem Militär, der Freizeit / Erholung und dem Naturschutz. Auf dem Geisseschache finden ausserdem verschiedene Grossanlässe mit unterschiedlicher Intensität – Gewerbeausstellungen, Messen, Feste, Konzerte, Sportanlässe und ähnliches – statt. Diese Nutzungen werden als gewerbliche Nutzungen definiert. Werden diese regelmässig abgehalten, sind sie gemäss Gesetzgebung einer Bauzone zuzuordnen.

Damit der Geisseschache seine wichtigen Funktionen weiterhin erfüllen kann, wird neu die Grünzone im Geisseschache geschaffen (BNO Windisch § 31 Abs. 4). Sie dient temporären Sport- und Freizeitanlässen. Der Gemeinderat Windisch erlässt in Absprache mit dem Stadtrat Brugg ein Reglement, das bezüglich der Bewilligungspraxis von Anlässen den Lebensräumen der Tier- und Pflanzengemeinschaften und den Flussauen hohe Beachtung schenkt.

Die Einzonung Geisseschache umfasst 5.64 ha und muss durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden. Knapp die Hälfte kann im RAUM BRUGG WINDISCH ausgezont werden. Da aber weder Brugg noch Windisch über genügend Flächen verfügen, die sich für eine Auszonung eignen, ist der RAUM BRUGG WINDISCH auf die Unterstützung des Kantons angewiesen: Der Kanton hat den Bezug aus dem kantonalen Topf für öffentliche Zwecke zu Gunsten der Einzonung im Geisseschache bereits zugesagt. Dass diese für den RAUM BRUGG WINDISCH wichtige, gute Lösung gefunden und umgesetzt werden konnte, zeugt von der gemeinsamen Planungskultur, die sich im Zug der Ortsplanungsrevision etabliert hat.

3.4 Erhalt bestehender Qualitäten

3.4.1 Archäologie und Denkmalpflege

Mit der Altstadt, Altenburg, Königsfelden und dem Amphitheater verfügen Brugg und Windisch über einzigartige Ortsbilder von nationaler Bedeutung.

Der Ortsbildschutz und die entsprechenden Bestimmungen in der BNO haben deshalb für beide Gemeinden einen hohen Stellenwert. Alle vier Ortsbilder von nationaler Bedeutung verfügen über spezifische Zonenbestimmungen: BNO Brugg § 14 (Altstadt), § 18 (Altenburg); BNO Windisch § 27 (Königsfelden) sowie Anhang III, Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (Amphitheater).

In der Archäologie wird unterschieden zwischen archäologischen Fundstellen und Schutzzonen. Die Kantonsarchäologie hat entschieden, dass neu die archäologischen Fundstellen im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr orientierend dargestellt werden müssen. Dafür stellt die Kantonsarchäologie im AGIS-Geoportal eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung.

In Windisch gibt es verschiedene archäologischen Schutzzonen. Für die Planung und Realisierung von Bauten gelten die Vorschriften in Windisch § 65 BNO, Abs. 2.

3.4.2 Umsetzung Bauinventare

Auch die Bauten unter kommunalem Schutz sind wichtig für die Identität des RAUMS BRUGG WINDISCH. Sie werden von der kantonalen Denkmalpflege erhoben und im sogenannten Bauinventar aufgeführt. Das hohe Interesse an ihrem Erhalt schlägt sich im Abbruchverbot nieder. Die Bauten unter kommunalem Schutz sind definiert in § 44 BNO und im Anhang III aufgeführt. Basis für ihre Festlegung ist die Revision der Bauinventare von Brugg und Windisch, die bis im Frühling 2016 erfolgte. Die kantonale Gesetzgebung empfiehlt, dass die Objekte des Bauinventars im Rahmen einer Gesamtrevision entsprechend zu schützen sind. In Windisch werden aufgrund der Überarbeitung des Bauinventars alle vom Kanton vorgeschlagenen Bauten unter kommunalen Schutz (Objektschutz) gestellt; zwei Gebiete sind mit der Quartiererhaltungszone sichergestellt.

3.4.3 Quartiererhaltungszone (§ 20 BNO)

Neu wird die Quartiererhaltungszone geschaffen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität.

3.5 Freiräume im Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet des RAUMS BRUGG WINDISCH liegen vielfältige Grün- und Freiräume, die sich sowohl in Gestalt als auch in Nutzungsintensität voneinander unterscheiden.

Die koordinierte Erarbeitung von Nutzungsplanung (NuPla,) Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) stellt die optimale Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft sicher. Sie gewährleistet, dass die Balance zwischen Dichte und Qualität, bebautem und Freiraum im Zug einer qualitätsorientierten Innenentwicklung gewahrt wird.

In der BNO sind (insbesondere in den §§ 69 und 73) Vorschriften für die Gestaltung von Freiräumen formuliert. Ausserdem haben Gestaltungspläne differenzierte Anforderungen an die Umgebung zu formulieren. So setzt die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Nicht zuletzt tragen die Naturschutzobjekte zur Identität und Qualität des Freiraums bei.

3.6 Siedlungs- und Strassenraum

Der Kanton lobt die inhaltlich sehr gute Koordination des KGV mit der Nutzungsplanung: «Er stellt somit eine sehr gute Grundlage für die erfolgreiche Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr dar. Die Zielsetzungen sind zweckmässig formuliert und bieten gute Leitplanken für nachfolgende planerische Aktivitäten.»

In § 8 BNO sind Grundsätze zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums definiert. So bezeichnet der Bauzonenplan Gebiete, in denen stark belastete Strassenabschnitte aufgewertet werden sollen. Diese Gebiete sind den Grundnutzungszone überlagert. Die Aufwertung verfolgt folgende Ziele: raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz, Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse für publikumsorientierte Nutzungen sowie sichere und durchgehende Verbindungen für den Langsamverkehr.

3.7 Ausscheidung Gewässerraum (§ 38 BNO)

Die Festlegung des Gewässerraums ist eine Herausforderung, gleichzeitig aber auch ein Katalysator für die Aufwertung der Flüsse und Bäche im Siedlungsgebiet: Gerade im Zusammenhang mit der Innenentwicklung sind die blaugrünen Bänder wertvolle Lebensadern mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität.

Mit dem revidierten und im Jahr 2011 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sind die Kantone und Gemeinden dazu verpflichtet, die Gewässerräume bis ins Jahr 2018 auf der Stufe kantonaler und kommunaler Nutzungsplanung festzulegen. Das Ziel des Gewässerraums (GSchV Art. 41a) ist es, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die langfristige Gewässernutzung zu gewährleisten. Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheidens müssen im Kanton Aargau seit August 2017 sämtliche Gewässerräume grundeigentümerverbindlich im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die Ausscheidung des Gewässerraums (Gwr) gemäss § 127 BauG betrifft im RAUM BRUGG WINDISCH die Fliessgewässer Süssbach, Umiker Dorfbach, Strängli Geisseschache, Aare, Werdgraben, Chilhalde, Reuss, Spinnereikanal, Dägerlibach und Ausschache. Der Gewässerraum wird im Bauzonen- und Kulturlandplan (innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets) als überlagerte Schutzzone ausgewiesen.

Grundlage für die Ausscheidung bildet die orientierende Fachkarte Gewässerraum des Kantons. In den dicht überbauten Gebieten ist eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite möglich, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

4 Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber dem heutigen Recht

In Kapitel 7 des Planungsberichts werden die vorgesehenen Änderungen der BNO von Brugg und Windisch detailliert erläutert und anhand von Planausschnitten und Bildern veranschaulicht. Wichtige Themen wie Ortsbildschutz und Archäologie, Innenentwicklung, Gewässerräume, Hochhauskonzept, Einzonung Im Winkel sind in dieser Botschaft in Kapitel 3, Schwerpunkte der Planung, behandelt und darum hier nicht mehr aufgeführt.

4.1 Die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO)

Die in § 3 BNO neu definierten Planungsgrundsätze fördern die Umsetzung der im RELB formulierten Ziele für die nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung des RAUMS BRUGG WINDISCH.

Weil Planen und Bauen komplexe Prozesse sind, lassen sich nicht für alle Fälle massgeschneiderte Bauvorschriften definieren. Den Gemeinden bleibt von Fall zu Fall bei der Behandlung und Prüfung von Planungen bzw. Baugesuchen ein grosser Ermessensspielraum. Um mehr Klarheit und Verlässlichkeit zu schaffen, werden in § 3 BNO neu Planungsgrundsätze definiert. Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich. Sie erleichtern deshalb sowohl die bewilligungsfähige Projektierung als auch die Prüfung von Planungen und Baugesuchen. Entwickelt wurden die Planungsgrundsätze bei der Erarbeitung des RELB. Durch ihre Übernahme wird der inhaltliche Zusammenhang zwischen dem strategischen Instrument RELB und seiner Umsetzung in der BNO nachvollziehbar.

4.2 Planungsmehrwert und Mehrwertausgleich (§ 4 BNO)

Der Mehrwertausgleich stellt sicher, dass die Grundeigentümer vom höheren Wert ihres Grundstücks profitieren. Gleichzeitig gewährleistet er, dass die aus der Innenentwicklung resultierenden Kosten für Infrastruktur und Aufwertung der Siedlung finanzierbar sind.

Die Grundlagen für den Mehrwertausgleich schafft das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG). In Art. 5 regelt es, dass Planungsvorteile mit mind. 20% ausgeglichen

werden. Mit der präzisen Umsetzung dieser Vorgaben hat das RPG die Kantone beauftragt. Seit 1.5.2017 ist der Mehrwertausgleich im Baugesetz des Kantons Aargau verbindlich geregelt (§ 28a BauG). Die BNO der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch regeln die Mehrwertabgabe differenziert (vgl. § 4 BNO).

4.2.1 Regelung Einzonungen

Bei Neueinzonungen ist es den Gemeinden gemäss § 28a BauG erlaubt, einen Abgabesatz von 20–30% festzulegen. Gemäss § 4 Abs. 1 BNO sieht Windisch einen Mehrwert von 30% vor. Der Ausgleich wird bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

4.2.2 Regelung Um- und Aufzonungen

Im Fall von Um- und Aufzonungen legt § 28a BauG fest, dass die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern Verträge abschliesst. § 4 BNO definiert, dass bei Um- und Aufzonungen eine Abgabe von 20% vereinbart wird, wenn der Grundstücksmehrwert mindestens 30% ausmacht. Das heisst, auch bei Hochhäusern und Gestaltungsplänen kommt ein Abgabebetrag zum Tragen. Das Verfahren zum Abschluss von Verträgen ist im kantonalen Baugesetz nicht abschliessend geregelt. Die Exekutiven von Brugg und Windisch haben sich deshalb entschieden, eine verwaltungsinterne Richtlinie zu erlassen. Die «Richtlinie zum Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen» haben die beiden Exekutiven im August 2017 beschlossen. Sie hält fest, nach welchen Kriterien solche Verträge auszugestaltet sind, um das Gebot der Gleichbehandlung einzuhalten. Zudem ermöglicht ein solches Vorgehen, die Verhandlungsmasse etwas einzuschränken. Ein gemeinsamer Vertrag dient den Interessen beider Parteien. Der Mehrwert muss eine gewisse Relevanz haben; er muss mehr als 30% betragen. Vom geschätzten Mehrwert werden 15% abgezogen, um allfällige Ungenauigkeiten zugunsten des Eigentümers auszugleichen. Von diesem bereinigten Mehrwert müssen 20% abgegolten werden. Wiederum ein Teil dieses Betrages darf in Form von Planungsaufwendungen geltend gemacht werden. Bei Gestaltungsplänen können Mehrwerte auch in Form von öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Wege, Plätze, öffentliche Angebote angedacht werden.

4.3 Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 33 BNO)

Harmonisierung der Baubegriffe (§ 13 BNO) In § 13 BNO werden die einzelnen Bauzonen und die zugehörigen Baumasse aufgelistet (Abs. 1). Die Baumasse wurden grundsätzlich überprüft und an die harmonisierten Baubegriffe angepasst. Die Höhenausdehnung der Gebäude wird neu über die Gesamthöhe und die Vollgeschosszahl definiert. Zum Schutz und Erhalt der Grünflächen wird neu eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

Zentrumszone (§ 15 BNO) Der moderne Ortskern von Windisch wird neu der Zentrumzone zugewiesen (§ 15 BNO). Diese soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei den Zentrumszonen werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen. Entsprechend dem Zonenzweck wird auf die Definition einer Ausnutzungsziffer verzichtet. Zusätzlich zur Grundnutzungszone werden verschiedene Areale mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine Gesamtplanung zu sichern.

Erneuerungszonen (§ 19 BNO) Häufig verunmöglicht die bestehende Zonierung weitreichende Umbauten. Mit den neu eingeführten Erneuerungszonen soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erneuerung bestehender Arealüberbauungen geschaffen werden. Als Ausgangsbasis für die Erneuerung gilt der Bestand. Die konkreten Massnahmen sind in einem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festzulegen (Abs. 3).

Arbeitsplatzzonen (§§ 21 und 23 BNO) Neben der Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen und den spezifischen Regelungen für das Areal der Kabelwerke in den Arbeitszonen

führt die Gesamtrevision auch zu einer quantitativen Veränderung der Arbeitsplattzonen. In der Arbeitszone I wird eine Grünflächenziffer von 0.15 festgesetzt, sowie minimale Vorgaben an die Ökologie (Umgebungsgestaltungsplan, Bepflanzungsplan) gemacht.

Arbeitszone Rütene (§ 22 BNO) Die Arbeitszone Rütene ist Teil eines separaten Verfahrens. Die Teiländerung ist mit Beschluss des Regierungsrates vom 14. Februar 2018 rechtskräftig.

Hochwassergefahrenzonen (§ 33 BNO) Mit der Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen setzen die Gemeinden die Gefahrenkarte grundeigentümergebunden um. Damit trägt die Nutzungsplanung dem Vorsorgeprinzip Rechnung. Die Hochwassergefahrenzonen entlang der Aare wurden überarbeitet und stellenweise der HWZ2 bzw. HWZ3 (z.B. Geisseschache, Mülimatt / Spezialzone Mülimatt) zugewiesen. Im Gebiet Dägerli wurde die HWZ2 richtigerweise der HWZ1 zugewiesen und angepasst. Im Gebiet Stegbünt wurde das Hochwasserschutzprojekt Kunzareal umgesetzt, was zur Anpassung der HWZ führte. Auf der Spinnereinsel wird die HWZ3 neu der HWZ 2 sowie im vorderen Bereich der Spinnereinsel der HWZ1 zugeordnet.

4.4 Zonenvorschriften Landwirtschaftszone, Schutzzonen, überlagernde Schutzzonen und Objekte (§§ 34–47 BNO)

Schutzzonen im Wald (§ 39 BNO) Im RAUM BRUGG WINDISCH werden, basierend auf dem kantonalen Richtplan, acht Naturschutzzonen im Wald mit unterschiedlicher Differenzierung umgesetzt bzw. angepasst. Die Bestimmungen wurden gemäss der Muster-BNO angepasst.

Landschaftsschutzzone (§ 40 BNO) Das Siedlungsei der Betriebe im Lindhof wurde symbolhaft angepasst. Die Landschaften von kantonalen Bedeutung wurden überprüft; es gibt entsprechend keine Abweichungen. Der Abs. 4 § 40 Landschaftsschutzzone ist bereits in Abs. 3 enthalten und wird gestrichen.

Spezialzone Auenschutzpark (§ 41 BNO) Der Auenschutzpark umfasst einerseits den Bereich des Umiker Schachen und andererseits den Au-, Reuss- sowie Maierislschache. Auf die Umsetzung der überlagernden Schutzzone im Bereich des Geisseschache wird aufgrund der noch ausstehenden Nutzungsentflechtung (WSD, NkB, Grossanlässe, Militär, Erholung) verzichtet (in Absprache mit dem Kanton). Ebenfalls in den Perimeter des Auenschutzparks fallen die ortsfesten Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung.

4.5 Bauvorschriften

Bauherrschaften und Projektverfassende müssen sich nicht nur an die Bestimmungen der BNO halten, sondern auch an eine Vielzahl zusätzlicher Vorgaben (unter anderem an die Normen des SIA). Es würde den Rahmen der BNO sprengen, alle relevanten Normen bezüglich Sicherheit, Konstruktion, Schallschutz, Isolation usw. im Detail aufzulisten. Dies erfolgt mit Hilfe eines allgemeinen Hinweises (§ 51 BNO). Die Einhaltung dieser Normen obliegt in erster Linie den mit der Planung und Ausführung der Bauten beauftragten Fachleuten und Unternehmen.

Die BNO enthält gewisse Vorgaben zu minimalen Zimmergrössen, Fensterflächen und Nebenräumen, die ein Mindestmass an Wohnhygiene in allen Bauzonen gewährleisten sollen, in denen Wohnnutzungen möglich sind.

Mit der Gesamtrevision der BNO wird ausserdem die Berechnung des Parkfeldangebots neu geregelt. Ausgehend von der Güte des öffentlichen Verkehrs und der Rolle des Fuss- und Veloverkehrs werden die Standorttypen A, B, C und D definiert. Diese haben einen Einfluss auf das gesetzlich geforderte Parkfeldangebot (Pflichtparkplätze). So haben Bauträger bei den

Standorttypen B bis D (Anhang IV BNO) die Gelegenheit, die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren. Je nach Nutzergruppe (Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden) gelten unterschiedliche minimale und maximale Werte.

Neben der Lockerung in Bezug auf das Parkfeldangebot schafft die BNO die Grundlage für die Einforderung eines Mobilitätskonzepts bei der Neuansiedlung von Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitenden. Diese Möglichkeit soll dazu beitragen, die Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete sicherzustellen und die Belastung des Strassennetzes zu minimieren.

Für Gebiete wie z. B. Campus, Kunzareal oder Reisezentrum bestehen in der rechtskräftigen BNO spezifische Bestimmungen. Diese haben nach wie vor Gültigkeit und werden in die neue BNO übernommen.

Neu besteht die Möglichkeit, autoarme und autofreie Überbauungen zu realisieren. Dafür geeignet sind Grundstücke und Areale mit Standorttyp B oder C (siehe oben). Die Zulässigkeit von autoarmen bzw. autofreien Nutzungen ist an Bedingungen geknüpft: So muss ein Mobilitätskonzept die dauerhafte Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sicherstellen.

4.6 Definitionen (§§ 74–81 BNO)

Die kantonale Gesetzgebung (BauG bzw. BauV) erlaubt den Gemeinden, in verschiedenen Punkten eigene Bestimmungen zum Baurecht zu erlassen bzw. die kantonalen Vorgaben zu präzisieren. Dies erfolgt mit Hilfe von Paragraphen und entsprechenden Definitionen.

Dach-, Attika- und Untergeschoss Wie bisher werden das Dach-, Attika- und Untergeschoss *nicht* zur Ausnützung angerechnet. Damit soll ein Anreiz zur besseren Ausnützung des Gebäudebestandes bzw. zu dessen Erneuerung weiterhin erhalten werden.

Wintergärten Die Bestimmungen zu den verglasten Sitzplätzen / Wintergärten liegen nicht in der Regelungskompetenz der Gemeinden und werden deshalb ersatzlos gestrichen.

Grünflächenziffer Mit der Gesamtrevision wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Diese Zahl entspricht dem Anteil der unversiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche. Die Grünflächenziffer macht somit Aussagen zu den Grünräumen im Siedlungsgebiet und wird als Instrument eingesetzt, um diese wertvollen Flächen zu sichern.

Grenzabstand (§ 77 / 78) Bestehen bereits Bauten mit einem zu geringen Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar ist. Stossen Bauzonen an die Landwirtschaftszone, so haben die Gebäude nur den jeweiligen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

Nicht / mässig störendes Gewerbe (§ 79 BNO) Die BNO definiert, welche Nutzungen unter den Begriff des «nicht störenden» bzw. «mässig störenden» Gewerbes fallen. Nicht störendes Gewerbe ist auch in reinen Wohnzonen zulässig.

Nettoladenfläche (§ 80 BNO) Die Regelung der Nettoladenfläche erfolgt mit Verweis auf die VSS-Norm SN 640 281. Innerhalb der Zentrumszone gelten die maximalen 3'000 m² Nettoladenfläche gemäss kantonalem Richtplan.

Arealüberbauungen (§ 81 BNO) sind ein bewährtes und einfach anzuwendendes Planungsinstrument, wenn es darum geht, grössere Grundstücke zu überbauen. Die BNO definiert keine Mindestflächen, ab denen gemäss den Bestimmungen der Arealüberbauung gebaut werden kann (§ 39 BauV). Das Instrument soll möglichst breit und in allen Bauzonen angewendet werden können.

4.7 Anhänge

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der BNO.

Anhang I enthält für bestimmte Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO) konkrete Zielvorgaben. Für alle anderen Gestaltungsplangebiete gelten die Vorgaben gemäss § 21 BauG bzw. § 8 BauV.

Im Anhang II sind die Naturobjekte gemäss dem § 43 BNO aufgelistet. Gegenüber der rechtskräftigen BNO sollen neu 176 Objekte in die Objektliste aufgenommen werden.

Im Anhang III sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte und die Objekte, welche unter kommunalem Schutz stehen, aufgeführt (§ 44 BNO).

Gemäss § 56 BNO kann der Parkplatzbedarf nach Standorttyp reduziert werden. Anhang IV enthält einen Übersichtsplan mit den jeweiligen Abgrenzungen.

5 Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber der Auflage

Diese Änderungen werden detailliert in der Beilage zum Planungsbericht „Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage – Ergänzung Planungsbericht“ aufgeführt. Nachfolgend werden diese nur in Stichworten aufgeführt.

5.1 Änderungen der BNO

Arbeitszonen (§ 13): Grünflächenziffer AZ Rütene / AZ Kabelwerke wurden harmonisiert; Reduktion von 0.2 auf 0.15

Wohn- und Arbeitszonen (§ 17, Abs. 1): Ladenfläche bei bestehenden Betrieben darf einmalig um 20 % vergrössert werden – Der Besitzstand wurde präzisiert.

Untere Klosterzelgstrasse (§ 17, Abs. 4): Minimaler Wohnanteil in der Zone WA3 von 50%, Einstufung in die ES II, Kultusnutzungen im Gewerbebereich sind zugelassen.

Wohnzone W3 und W4 (§ 18, Abs. 2): Präzisierung der Formulierung. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur bewilligungsfähig, wenn mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

Quartiererhaltungszone (§20, Abs. 3): Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung, resp. die bereits bestehende Praxis wird geschärft und in einer Richtlinie zusammengefasst.

Arbeitszone Kabelwerke (§23, Abs. 1 +4): Die Nutzung der Zone Kabelwerke wurde präzisiert. Zugelassen sind grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie entsprechende Forschung und Entwicklung. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte sind erlaubt. Zeitlich befristete Zwischennutzungen für Betriebe, welche in der AZ I sind, können bewilligt werden.

Zone Königsfelden (§27): Die Bestimmungen wurden den Gegebenheiten angepasst (Neubau der Klinik); es erfolgten Streichungen und Präzisierungen.

Freihaltezone (§ 30): Die Bestimmungen wurden präzisiert.

Landschaftsschutzzone (§40, Abs. 3): Eine Formulierung zum vermeintlichen Bodenschutz wurde gestrichen.

Spezialzone Waffenplatz (§ 49, Abs. 2): Ein Nebensatz wurde gestrichen.

Parkierung (§ 56, Abs. 3 und 6): Die Bewirtschaftung privater Parkplätze wurde präzisiert.

Näherbau (§ 77, Abs. 1): Diese Bestimmung wurde präzisiert.

Zielvorgaben GP im Winkel: Die Zielsetzung zum GP wurde ergänzt. Der minimale Wohnanteil in der Zone WA4 beträgt 60 %.

Naturobjekte gemäss § 43: 2 Objekte wurde infolge nicht mehr Vorhandenseins gestrichen.

Arbeitszone II (§22): Die Bestimmungen zur Arbeitszone II wurden gestrichen, da diese in Windisch keine Anwendung findet. Dadurch sind alle nachfolgenden Paragraphen umnummeriert worden.

5.2 Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes

Kabelwerke: Reduktion des Hochhausperimeters im Bereich Kabelwerke

Lagerstrasse: Umzonung der Strassen / Verkehrsfläche von der Freihaltezone in die WA3
Süssbach: Verbreiterung Gewässerraum im Bereich Habsburgstrasse
Sanavita: Verzicht auf Umzonung von OeBA in Zentrumszone
Chapfquartier: Verzicht auf Umzonung OeBA in Erneuerungszone
Parzelle 1828: Verkleinerung Einzonung
Parzelle 2922: Anpassung Zonenzuordnung
Parzelle 196: Verzicht auf Lärmvorbelastung
Parzellen 1787, 3018, 3020: Ausdehnung Magerwiese
Fahrgut: Vergrößerung Festlegung Gewässerraum

6 Würdigung und Fazit

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau bzw. des Bundes. Die Nutzungsplanung wurde durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft und für genehmigungsfähig beurteilt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte der Revision unter dem Aspekt der Interessenabwägung nochmals aufgeführt.

6.1 Bevölkerung und Beschäftigung / Kapazitätsnachweis

6.1.1 Bilanzierung gemäss Bauzonenplan

Durch die Anpassung an die aktuellen Vermessungsdaten, Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie die Ein- bzw. Auszonungen ergibt sich eine Erhöhung des Baulandes gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 4.8% bzw. 9.80 ha.

6.1.2 Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten

Im Sinn der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen minimalen Dichten von 70 E/ha in den bebauten sowie 90 E/ha in den unbebauten Gebieten einer Kernstadt wird in sämtlichen Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt. In den empfindlichen Zonen (Kernzone, Altstadtzone und Wohnzonen W2 und W3) soll die Verdichtung behutsam, in den Entwicklungszonen (Zone Campus, Wohn- und Arbeitszone 5) stärker erfolgen. Die genauen Berechnungen finden sich im Planungsbericht, Kapitel 8.1. Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können in Brugg mit 73 E/ha, in Windisch mit 76 E/ha übertroffen werden. In den unbebauten Gebieten werden die Dichtevorgaben in Brugg mit 77 E/ha, in Windisch mit 87 E/ha knapp erreicht.

6.1.3 Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH

Die überkommunale Bevölkerungsprognose sieht bis ins Jahr 2030 eine Bevölkerung von rund 22'750 Einwohnerinnen und Einwohner sowie bis 2040 rund 24'100 Einwohnerinnen und Einwohner im RAUM BRUGG WINDISCH vor. Dies entspricht einem Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohnern pro Jahr.

6.1.4 Handlungsprogramm der beiden Gemeinden

Die Ortsplanungsrevision schafft die planerischen Voraussetzungen, um das prognostizierte Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohnern pro Jahr aufzunehmen. Massnahmen im Rah-

men der NuPla sind insbesondere Umzonungen, Erhöhung der AZ, sowie allgemeinen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Mit verschiedenen Aktivitäten fördern die Gemeinden die Innenentwicklung, insbesondere mit der Vermittlerrolle bei Gebietsentwicklungen und Förderung von Arealüberbauungen an dafür geeigneten Lagen.

Mit den verschiedenen neu festgelegten Gestaltungsplanpflichten in der NuPla im Zentrum von Windisch (Areal „Sonne“, Areal „Zürcherstrasse“, Areal „Gleisfeld“) ist davon auszugehen, dass diese Gebiete innert der nächsten 5 bis 10 Jahre entwickelt werden. Die Gemeinden informieren die Bevölkerung in geeigneter Weise über die neuen Möglichkeiten der Innenentwicklung nach Genehmigung der Nutzungsplanung.

6.2 Zentrums- und Quartierentwicklung

Die Altstadt Brugg, der Dorfkern Windisch und ein Teil der Quartierzentren sind wichtige, identitätsstiftende Orte für den gesamten RAUM BRUGG WINDISCH. Um sie zu stärken und weiterzuentwickeln, wird mit der Gesamtrevision eine Zonensystematik eingeführt, die den gewachsenen Strukturen besser gerecht wird als die heutigen Bestimmungen: *Die Kernzonen* Oberburg, Mittel- und Unterdorf dienen dem Erhalt des Gesamtbildes (§ 16 BNO). *Die Zone Campus* dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets (§ 14 BNO). *Die Zentrumszone Z* (§ 15 BNO) dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung der Ortskerne. *Die überlagernde Quartiererhaltungzone* (§ 20 BNO) dient dem Erhalt von Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität.

6.3 Landschaft und Natur

Mit Planungsgrundsätzen, Schutzzonen und Schutzobjekten leistet die Nutzungsplanung einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Aufwertung der Lebensräume und damit der Artenvielfalt. Damit sichert die NuPla wichtige Räume und Objekte und formuliert den Auftrag an Gemeinden und Private, die Landschaftsräume aufzuwerten. So werden innerhalb des Siedlungsgebiets künftig ökologische Konzepte für Grünflächengrössen ab 200 m² in Arbeitszonen gefordert. § 68 BNO stellt die ökologischen Ansprüche an die Dachbegrünung.

6.4 Energie

In der Bau- und Nutzungsordnung wird auf allgemeine Definitionen zum Thema Energie verzichtet, da auf die umfassende kantonale Gesetzgebung zurückgegriffen werden kann. Im Rahmen der Gebietsplanung zum Beispiel im Gebiet Im Winkel werden hinsichtlich der Anforderungen bei Gestaltungsplänen erhöhte Vorgaben zur Energie gemacht.

6.5 Verkehr und Mobilität

Die konsequente und gezielte Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und dem Verkehr erhöht die Siedlungsqualität entscheidend. Die in der NuPla formulierten Innenentwicklungsmassnahmen konzentrieren sich deshalb überwiegend auf gut erschlossene Lagen. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich. Mit den Definitionen zur Aufwertung der Strassenräume entlang der Kantonsstrassen schaffen Brugg und Windisch die planerischen Voraussetzungen, um Strassenräume attraktiver zu gestalten und den Verkehr zu verflüssigen.

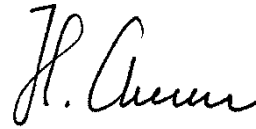
7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt die Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (NuPla).

Windisch, 10. September 2018

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin



Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Aktenauflage

Grundeigentümerverbindlich - Genehmigungsunterlagen

- BNO Windisch
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500

Informative Unterlagen

- Synopse der BNO Windisch und BNO Brugg
- Übersicht Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5'000
- Plan der Änderungen 1:5'000
- Flyer 2000 W Areale

Erläuternde Unterlagen

- Planungsbericht
- Beilage zum Planungsbericht „Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage – Ergänzung Planungsbericht“
- Richtlinie über den Mehrwert bei Um- und Aufzonungen vom 07.08.2017
- Präsentation zur Infoveranstaltung vom 03.09.2018