



**Objekt**      **ERSCHLIESSUNGSPLAN Wil/Huebächer**

Gemäss § 17 BauG

**Dokument**      **Planungsbericht**

gemäss Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

<b>Mitwirkungs-/Vorprüfungsakten</b>	<b>Auflageakten</b>	<b>Beschluss Gemeinderat</b>	<b>Genehmigungsakten</b>
--------------------------------------	---------------------	------------------------------	--------------------------



 <b>KIP</b> SIEDLUNGSPLAN  KIP SIEDLUNGSPLAN AG 5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch	<b>Projekt-Nr. WO3798R01</b>		<b>Bericht-Nr. 13.01.02</b>		
			Format A4		
	<b>Projekt</b>		<b>Name</b>	<b>Datum</b>	
	Verfasst		DUS/BUI	14.05.2021	
	Geprüft		BUI		
	Änderungen		DUS		
	Änderungen	Index			
	Vorprüfung	A	ARE		
	Mitwirkung	B	Gde		
	Auflage	C	Gde		
Einwendungen	D	Gde			
Genehmigung	E				

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Planungsgegenstand	1
1.3	Zielsetzung	2
2	Grundlagen	3
2.1	Nationale Grundlagen	3
2.2	Kantonale Grundlagen	3
2.2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2.2	Kantonaler Richtplan	3
2.2.3	Agglomerationsprogramme Aargau Ost	5
2.2.4	Lärmbelastung Schienenverkehr	6
2.2.5	Störfallvorsorge	7
2.3	Regionale Grundlagen	7
2.4	Kommunale Grundlagen	8
2.4.1	Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan (BZP)	8
2.4.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	9
2.4.3	Schrebergärten	10
2.4.4	Weitere kommunale Grundlagen	10
2.5	Bestehende Erschliessungssituation	11
2.5.1	Strassen	11
2.5.2	Schienenverkehr	11
2.5.3	Öffentlicher Verkehr	11
2.5.4	Weitere Erschliessungsanlagen	12
2.6	Randbedingungen	13
2.6.1	Übergeordnete Vorgaben	13
2.6.2	Vorgaben der Gemeinde	13
2.6.3	Bedarfsabklärung	14
2.7	Variantenstudium	15
3	Erschliessungsplan Wil/Huebächer	17
3.1	Allgemeine Bestimmungen	17
3.1.1	Bestandteile	17
3.1.2	Geltungsbereich, Perimeter	17
3.2	Erschliessung	18
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr	18
3.2.2	Strassenlinien	18
3.2.3	Barriere	19
3.2.4	Fuss- und Radverkehr (FRV)	19
3.2.5	Parkierung	20
3.2.6	Temporäre Parkierung	23
3.2.7	Baulinien für Hochbauten	23

3.2.8	Öffentlicher Verkehr	23
3.3	Grün- und Freiräume	23
3.3.1	Grünräume	23
3.3.2	Temporäre Grünräume	24
3.3.3	Terraingestaltung	24
3.4	Ver- und Entsorgung	24
3.4.1	Trafostation	24
3.4.2	Entwässerung	25
3.4.3	Versorgung	28
3.5	Umwelt	29
3.5.1	Lärmschutz	29
3.5.2	Aussenbeleuchtung	29
3.5.3	Störfallvorsorge	30
3.6	Etappierung	30
3.7	Flächenbedarf	30
4	Interessenabwägung	31
5	Projektorganisation und Planungsablauf	32
5.1	Projektorganisation	32
5.2	Termine	32
5.3	Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren	33

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Das Gebiet Wil/Huebächer ist die grösste zusammenhängende Fläche in der Gemeinde Wohlen, welches dem Gewerbe für eine Neuansiedlung oder allenfalls zur Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan vom 4. November 2013 liegt das zurzeit noch unerschlossene Gebiet Wil/Huebächer in der Gewerbezone G und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 BauG überlagert. Das Gebiet darf daher nur überbaut werden, wenn von den Instrumenten der Sondernutzungsplanung, namentlich einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplan Gebrauch gemacht wurde.

Im Gebiet Wil / Huebächer befinden sich mehrere Parzellen im Eigentum von privaten Grundeigentümern und der Ortsbürgergemeinde Wohlen (OBG). Da die Einwohnergemeinde Wohlen über keine eigenen Gewerbegrundstücke mehr verfügte, beschloss sie, die Parzellen Nrn. 751, 752, 755, 756 und 757 in der zweiten Jahreshälfte 2019 zu erwerben.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Reserven an Gewerbeland im Gebiet Wil/Huebächer zu mobilisieren. Dabei gilt es, die Absichten der verschiedenen Grundeigentümer zu koordinieren. Aufgrund bisheriger Besprechungen mit den Grundeigentümern beschloss der Gemeinderat deshalb, die Federführung für die Planungsarbeiten zu übernehmen.

Die planerischen Grundlagen für die Erschliessung der Gewerbeparzellen werden mit dem Erschliessungsplan Wil/Huebächer gemäss § 16 f BauG erarbeitet. Eine sinnvolle Bebauung dieses Sondernutzungsplanungsgebietes kann jedoch erst nach erfolgter Landumlegung (kombiniertes Verfahren nach § 16 BauG) ermöglicht werden. Mit dem Erschliessungsplan und der öffentlich-rechtlichen Landumlegung Wil/Huebächer schafft der Gemeinderat die Voraussetzungen für die Erschliessung und damit die Baureife.

## 1.2 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- im Südwesten durch die SBB-Linien Lenzburg – Rotkreuz;
- im Nordwesten durch die bereits überbaute Industriezone „Wilermoos“;
- im Nordosten durch die Wilstrasse bzw. die bereits überbauten Wohnzonen W2 und W3;
- im Südosten durch die Allmendstrasse bzw. die teilüberbaute Wohnzone W3.

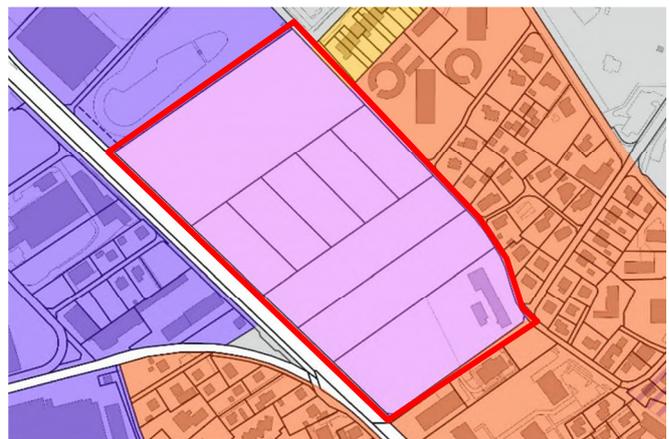


Abbildung 1 Bauzonenplan (AGIS) mit Planungsgebiet

Aktuell wird der grösste Teil des EP-Perimeters durch einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb im Süden bewirtschaftet. Auf der nördlichsten Parzelle befinden sich gut 15'000 m<sup>2</sup> Schrebergärten im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Wohlen.

### 1.3 Zielsetzung

Für den Gemeinderat ist es von grosser Bedeutung, dass im Wirtschaftsraum unteres Bünztal Gewerbetreibenden ausreichend und vor allem erschlossenes Gewerbeland zur Verfügung gestellt und damit das Wachstum aufgefangen werden kann. Hierfür soll mit der Erschliessung die Überbaubarkeit im Gewerbegebiet Wil/Huebächer ermöglicht werden.

Die Zielvorgaben des Erschliessungsplans Wil/Huebächer in Wohlen entsprechen der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung RPG und RPV des Bundes bzw. der kantonalen Vorgaben in § 17 und § 33 BauG. Der Boden soll umweltschonend, flächensparend und wirtschaftlich genutzt werden. Mit der Erstellung eines Erschliessungsplans und der dazugehörigen Durchführung einer Landumlegung werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Erschliessungspflicht nach § 33 BauG
- Bereitstellung von ausreichend Gewerbeland für Gewerbetreibende, insbesondere für qualifizierte Arbeitsplätze
- Minimierung der Beeinträchtigung angrenzender Wohnquartiere
- Raumsicherung für den Mehrspurausbau Freiamt (siehe Kapitel 2.2.2)
- Optimale Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr
- Möglichkeit der Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer
- Realisierung hochwertiger Grün- und Freiräume zur Erhöhung der Standort- und Aufenthaltsqualität

## 2 Grundlagen

### 2.1 Nationale Grundlagen

Als Basis für die Sondernutzungsplanung inkl. Baulandumlegung im Gebiet Wil / Huebächer dient die übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, namentlich das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000.

Es sind keine Inventare, Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen.

### 2.2 Kantonale Grundlagen

Der vorliegende Erschliessungsplan ist gemäss Aargauischem Baugesetz (BauG) ein Sondernutzungsplan (§§ 16 ff BauG) und basiert auf folgenden kantonalen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Kantonaler Richtplan vom 24. März 2015
- Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Aargau-Ost vom 5. Dezember 2007
- GIS-Lärmdatenbank sonBASE; Lärmbelastung durch Schienenverkehr
- Kantonaler Chemierisikokataster

#### 2.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 17 BauG bezweckt der Erschliessungsplan, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und Bahngleisen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden. Erschliessungspläne können Baulinien, Strassen-, Niveau- und Leitungslinien sowie Sichtzonen enthalten. Sie können gemäss § 5 BauV mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängende Anordnungen enthalten. Sie können insbesondere regeln:

- a) Einrichtungen für die Parkierung, den Fuss- und Radverkehr und den öffentlichen Verkehr,
- b) Lärmschutzmassnahmen,
- c) Freiraum- und Begegnungszonen,
- d) Bepflanzung,
- e) gestalterische Integration in Landschaft und Ortsbild.

Gemäss § 111 BauG betragen die vom Strassenmark gemessenen Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen oder Privatstrassen im Gemeingebrauch 4 m. Durch Sondernutzungspläne können die Abstände erhöht, herabgesetzt oder aufgehoben werden.

#### 2.2.2 Kantonaler Richtplan

##### *Mehrspurausbau Freiamt*

In Kapitel M 3.3 „Regionalzugsverkehr“ des kantonalen Richtplans ist unter Ziffer 3 Eisenbahnvorhaben das Objekt Nr. 82 „Mehrspurausbau im Freiamt (3. Gleis)“ zwischen Hendschiken und Oberrüti als Vororientierung aufgeführt. Die Infrastrukturplanung Region Mitte der SBB hat zur Sicherstellung des notwendigen Platzbedarfs für den Mehrspurausbau Freiamt einen Gleisprojektplan mit Interessengrenze erstellt (siehe Abbildung 2). Die Umsetzung erfolgt frühestens im Ausbauschnitt 2045.

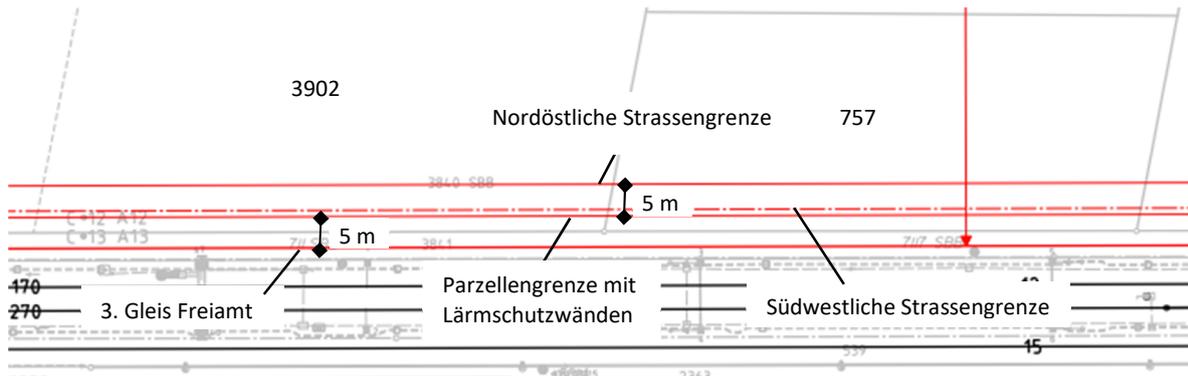


Abbildung 2 Ausschnitt Interessengrenze im EP-Perimeter (Studie Südbahn 3. Gleis, SBB Projektmanagement)

Die Interessengrenzen sind im Rahmen des Erschliessungsplans zu berücksichtigen. Aufgrund der flachen Topographie im EP-Perimeter können die bestehenden Lärmschutzwände auf tiefen Mauern/Fundamenten analog zur heutigen Situation um ein Gleis versetzt werden. 5 Meter ab der neuen Gleisachse („3. Gleis Freiamt“) gelten als Parzellengrenze („Parzellengrenze mit Lärmschutzwänden“). Ab der neuen Parzellengrenze gelten die regulären kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften. Die Strasse kann ebenfalls versetzt und wie heute direkt an den Lärmschutzwänden geführt werden („Südwestliche Strassengrenze“ bzw. „Nordöstliche Strassengrenze“). Damit die Fundamente nicht im Strassenbereich zu liegen kommen sowie Zugang und Unterhalt gewährleistet werden können, ist ein Abstand von einem Meter zur Parzellengrenze notwendig.

#### Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt

Gemäss Kapitel S 1.3 „Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofgebiete“ ist in Wohlen und Villmergen im Gebiet Hopferen/Allmend ein Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung festgesetzt (siehe Abbildung 3). Gemäss Rücksprache mit der Sektion Grundlagen und Kantonalplanung der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) ist auch das Areal Wil/Huebächer Teil des ESP.



Abbildung 3 Auszug Raumkonzept Aargau mit wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (violett) (Quelle: kantonalen Richtplan 2015)

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten. Zweck der ESP ist es, Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit zu schaffen. Die Nutzungen sollen standortgerecht und auf die bestehenden und noch zu schaffenden Verkehrskapazitäten abgestimmt entwickelt werden.

Das ESP Wohlen/Villmergen (Hopferen/Allmend) ist gemäss örtlicher Festlegung in der Planungsanweisung 1.3 im Richtplankapitel S 1.3 für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie Arbeitsplatzintensive Nutzungen geeignet.

Mit der Festsetzung von wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten im kantonalen Richtplan werden günstige Rahmenbedingungen geschaffen, um:

- die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung behördenverbindlich aufeinander abzustimmen,
- die wirtschaftliche Entwicklung auf die geeigneten Standorte zu lenken und regional abzustimmen,

- das Synergiepotenzial bei der Flächen- und Infrastrukturnutzung auszuschöpfen,
- grössere Flächen an ausgewählten Standorten vorzusehen, um Betriebe mit grossem Flächenbedarf ansiedeln zu können.

Gemäss Planungsanweisung 1.5 ist in den ESP der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten. Die Gemeinden bezeichnen in der Nutzungsplanung die hierfür geeigneten Zonen.

### 2.2.3 Agglomerationsprogramme Aargau Ost

#### 1. Generation (2007)

Im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 1. Generation ist im Handlungsfeld „Langsamverkehr und ÖV-Erschliessung“ im Leitprojekt „Aufwertung Agglomeration Wohlen“ die Massnahme Nr. 7.11 „Unterführung SBB für LV Wilerzelgstrasse - Allmendstrasse“ aufgeführt (siehe Abbildung 4). Im Rahmen des Erschliessungsplans ist die Massnahme zu berücksichtigen.

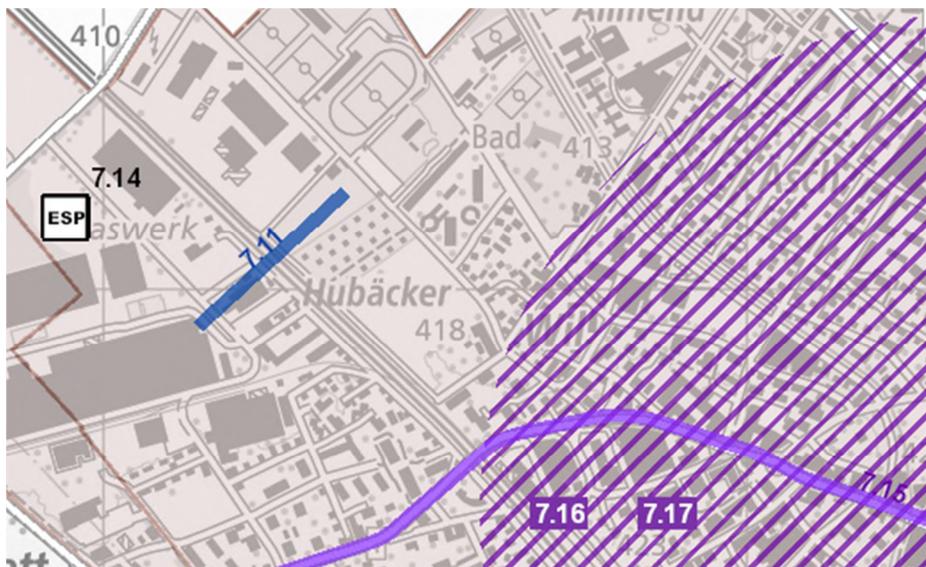


Abbildung 4 Auszug Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 1. Generation, Stand 5. Dezember 2007

Die Massnahme Nr. 7.14 bezeichnet den ESP kantonaler Bedeutung (siehe Kapitel 2.2.2). Die Massnahmen Nrn. 7.15, 7.16 und 7.17 umfassen die Sanierung/Aufwertung der Ortsdurchfahrten Wohlen, die Siedlungsaufwertung beim Bahnhof Wohlen (Verdichtung) sowie die aktive kommunale Boden- und Wohnbaupolitik zur Förderung des verdichteten Bauens. Diese Massnahmen betreffen den vorliegenden Erschliessungsplan nicht.

#### 2. Generation (2012)

Im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation ist lediglich die Massnahme B.4.01.LV für den EP-Perimeter relevant. Diese umfasst ein Massnahmenpaket zur Behebung von Schwachstellen im Fuss- und Radverkehr basierend auf dem ebenfalls 2012 erarbeiteten Kommunalen Gesamtplan Verkehr (siehe Kapitel 2.4.2). Die Umsetzung der für den EP-Perimeter relevanten Teilmassnahmen LV.01.15 (Unterführung SBB) und LV.01.16 (Fuss- und Radweg durch den EP-Perimeter) ist in zweiter Priorität vorgesehen (B-Liste). Die weiteren nahegelegenen Massnahmen 4.01.ÖV (Infrastruktur Busangebot), 4.02.ÖV (Aufwertung Umsteigeknoten) und 4.03.LV (LV-Hauptachse Wohlen-Villmergen) betreffen den EP-Perimeter nicht direkt.

#### 3. Generation (2016)

Das Massnahmenpaket FRV\_14 „FRV-Schwachstellenbehebung“ des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost 3. Generation entspricht der Massnahme B.4.01.LV der 2. Generation, wobei einige Teilmassnahmen bereits umgesetzt wurden. Nach wie vor pendent ist die Umsetzung der Teilmassnahmen B.4.01.15.LV

und B.4.01.16.LV. Für diese Teilmassnahmen ist in den nächsten 2 Jahren noch keine Umsetzung geplant, der Bedarf ist aber nach wie vor vorhanden (siehe Abbildung 5, rote Markierung). Das Areal A9 bezeichnet die geplante Arealentwicklung der Gemeinde.



Abbildung 5 Auszug Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 3. Generation, Stand 30. November 2016

Massnahmen der B-Liste sind weder mit einer Zusicherung seitens des Bundes noch mit einer Verpflichtung seitens des Kantons verbunden. Vielmehr muss das Kosten/Nutzen-Verhältnis der B-Massnahmen im Rahmen des Prüfprozesses zu den Agglomerationsprogrammen der vierten Generation von neuem beurteilt werden.

Die weiteren nahegelegenen Massnahmen FRV\_13 (Velostation Bahnhof), ÖV\_09 (ÖV-Erschliessung neue Eisbahn/Badi) und BGK\_16 (Nutzenbachstrasse K 265) betreffen den EP-Perimeter nicht direkt.

#### 2.2.4 Lärmbelastung Schienenverkehr

Bei der Erschliessung bestehender Bauzonen muss die vorherrschende Lärmbelastung berücksichtigt werden. Dabei ist Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, Stand 7. Mai 2019) anzuwenden. Massgebende Grenzwerte sind die Planungswerte.

Im Lärmbelastungskataster Eisenbahnen werden maximale Emissionen festgelegt, welche der Anlagenbetreiber erzeugen darf. Es muss damit gerechnet werden, dass der Anlagenbetreiber (Bahn) die maximal möglichen Emissionen ausschöpft. Die festgelegten Emissionen sind deshalb die bei Erschliessungen im Planungs- und Bauverfahren relevanten Grössen.

Im Programm SLIP (Strassenlärm-Immissionsprognose) wurde die Lärmbelastung für die vorgesehene Bauline berechnet (19.8 m Abstand zur Gleisachse; heutiger Abstand zzgl. Interessenlinie SBB, Verlegung Fussweg und Grünfläche/Grenzabstand). Dabei wurde auch die bestehende Lärmschutzwand berücksichtigt (LSW; Annahme: 2.5 m Höhe). Tabelle 1 zeigt die Planungswerte, die festgelegten Emissionen sowie die geschätzten künftigen Belastungswerte für Tag und Nacht und die verschiedenen Stockwerke:

Tabelle 1: Grobberechnung Lärm

Höhe (m)	Planungswerte (ES III) [dBA]		Festgelegte Emissionen [dBA]		Ohne LSW [dBA]		Mit LSW 2.5 m [dBA]	
	Lr_t *	Lr_n *	Lr_t	Lr_n	Lr_t	Lr_n	Lr_t	Lr_n
12.9	60	50	82.5	82.3	68.1	67.9	68	67.8
10.1	60	50	82.5	82.3	68.7	68.5	64.3	64.1
7.3	60	50	82.5	82.3	69.1	68.9	60.4	60.2
4.5	60	50	82.5	82.3	69.3	69.1	56.5	56.3
1.7	60	50	82.5	82.3	69	68.8	53.5	53.3

\* Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben um 5 dBA höhere Planungswerte.

Die Planungswerte werden an der vorgesehenen Baulinie ohne Lärmschutzwand bei Räumen in Betrieben um 3-4 dBA (Tag) bzw. 13-14 dBA (Nacht) und bei weiteren lärmempfindlichen Räumen um 8-9 dBA (Tag) bzw. 18-19 dBA (Nacht) überschritten. Daher müssen Massnahmen ergriffen werden, um die Grenzwerte einhalten zu können. Die bestehende Lärmschutzwand ist für die künftigen Massnahmen ebenfalls zu berücksichtigen. Sie reduziert die Belastungswerte je nach Stockwerk um bis zu 15.5 dBA.

### 2.2.5 Störfallvorsorge

Gemäss kantonalem Chemierisikokataster befindet sich der EP-Perimeter teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahn (SBB-Linie) und unterliegt der Störfallverordnung (StFV; vgl. Abbildung 6). Entsprechend besteht für diesen Abschnitt eine Risikoermittlung mit Alarm- und Einsatzplanung nach Handbuch III zur Störfallverordnung.

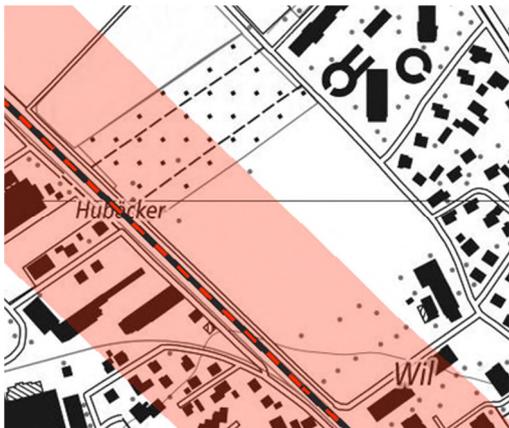


Abbildung 6 Chemierisikokataster (Quelle: AGIS Aargau)

## 2.3 Regionale Grundlagen

Im Regionalen Entwicklungskonzept des Regionalplanungsverbands Unteres Bünzthal vom 16. August 2017 sind unter anderem folgende übergeordnete Ziele zum Thema Siedlung und Wirtschaft aufgeführt:

- Das Untere Bünzthal ist eine eigenständige Wohn- und Wirtschaftsregion mit einem attraktiven und gut erreichbaren Zentrum und funktionsfähigen Gemeinden.
- Die Region strebt eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung an.
- Das prognostizierte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum findet an zentralen und gut mit dem Verkehr erschlossenen Standorten statt (Innenentwicklung).

Gemäss Kapitel Mobilität und Verkehr ist eine neue direkte Fuss- und Veloverbindung als Alltagsroute geplant, welche durch das Gebiet Wil/Huebächer führt. Nach Massnahme Nr. 14 werden fehlende Wegstücke des Fuss- und Velowegnetzes (gem. Plan und Agglomerationsprogramm), insb. im Raum Wohlen - Waltenschwil - Villmergen durch die Gemeinden ergänzt.

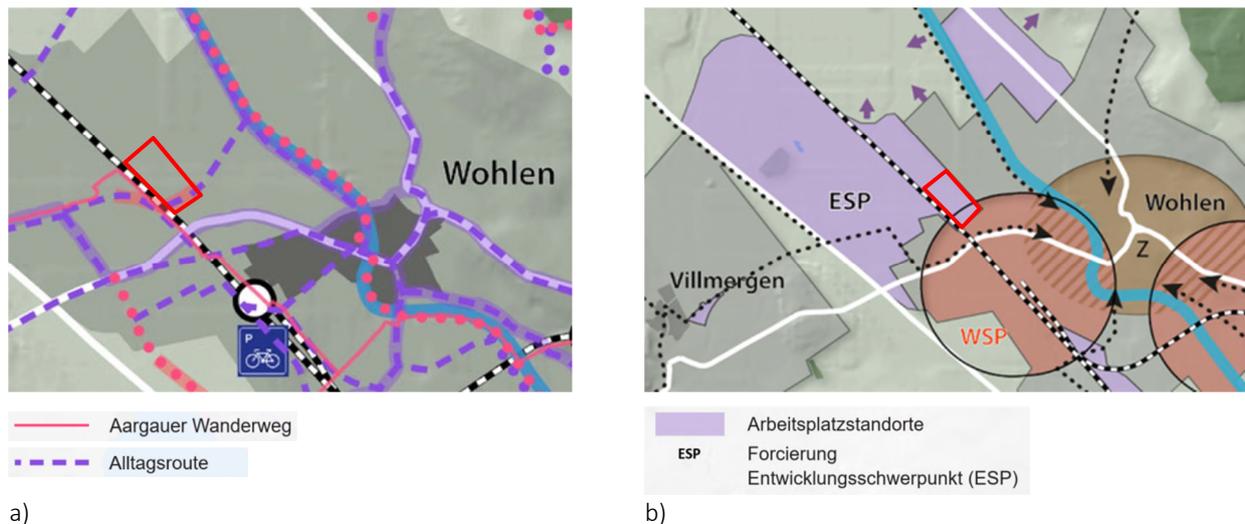


Abbildung 7 a) Konzeptplan Langsamverkehr; b) Konzeptplan Siedlung & Wirtschaft; EP-Perimeter in rot;  
Quelle: Regionalplanungsverband Unteres Bünztal

Im Konzeptplan Siedlung und Wirtschaft ist der Erschliessungsplanperimeter als Arbeitsplatzstandort aufgeführt. Gemäss den Massnahmen Nrn. 11 und 13 werden im Rahmen von Arealentwicklungen bestehende Fusswegverbindungen aufgewertet oder neue geschaffen sowie ein Teil der Arealfläche zum hochwertigen Freiraum entwickelt.

## 2.4 Kommunale Grundlagen

Die folgenden kommunalen Grundlagen waren für die Erarbeitung des vorliegenden Erschliessungsplans massgebend:

- Bauzonenplan vom 4. November 2013
- Bau- und Nutzungsordnung vom 4. November 2013
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 21. November 2011
- Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Wilermoos/Sauberwasserleitung Badi vom 24. Februar 2016
- Teilkarte Hochwasserschutz zum Bauzonenplan vom 4. November 2013
- Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010
- Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung, 3. März 2008
- Leitbild des Gemeinderats Wohlen, 3. März 2008

### 2.4.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan (BZP)

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung liegt der Perimeter des Erschliessungsplans in der Gewerbezone und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 BauG überlagert (vgl. Kapitel 1.2). Das Gebiet grenzt im Südwesten an die SBB-Linie Lenzburg – Rotkreuz, im Nordwesten an die Industriezone „Wilermoos“, im Nordosten an die Wilstrasse bzw. die bereits überbauten Wohnzonen W2 und W3 und im Südosten an die Allmendstrasse bzw. die teilüberbaute Wohnzone W3.

In der Gewerbezone G gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. In den Gewerbebezonen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) und Verkaufsnutzungen zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Laden. Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.

Baumasse und Grenzabstände werden unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles durch den Gemeinderat bestimmt. Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) muss der Grenzabstand für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe 7 m aufweisen sowie pro 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand bis maximal 15 m. Die dazwischenliegende Strassenparzelle kann vom Grenzabstand abgezogen werden.

Zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, vorrangig längs Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden, gestalteten Grünfläche angerechnet.

#### 2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 21. November 2011 sind folgende Einträge vorhanden:

- Durchfahrtswiderstand (bestehend) auf der Höhe der Wilerstrasse (Barriere); Ziel ist die Unterbindung von Schleichwegen;
- Hauptroute Fussgänger (bestehend) von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Wohlen Zentrum;
- Hauptroute Velo (bestehend) von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Wohlen Zentrum;
- Nebenroute Velo (bestehend) auf der Wilstrasse.

Folgende Massnahmen sind zusätzlich geplant:



Abbildung 8 a) Massnahmenplan Fussgänger (F); b) Massnahmenplan Velo (V); c) Massnahmenplan öffentlicher Verkehr (Oe); Quelle: Kommunalen Gesamtplan Verkehr Gemeinde Wohlen

- F-1.1: Bahnunterführung für Fuss- und Veloverkehr Wilerzelgstrasse - Allmendstrasse (Netzergänzung Hauptrouten) auf der Höhe des Hubwegs (entspricht Massnahme 7.11 des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost bzw. Massnahme Nr. 14 im Regionalen Entwicklungskonzept);
- F-2.1: Fusswegverbindung Wil (Direkte Verbindung „Unterführung – Sportzentrum“) von der geplanten Unterführung SBB zum Fischerhüsliweg;
- F-5.1 Aufwertung Fusswege Niedermatten/Verbindung Bahnhof (Netzergänzung), von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Norden und Richtung Bahnhof (parallel zu den Gleisen) und zwischen der Wilerstrasse und der Allmendstrasse nördlich des Perimeters;
- V-1.1: siehe F-1.1;
- V-2.3: siehe F-2.1; der Massnahmenplan Velo stimmt mit dem Massnahmenplan Fussgänger überein, nicht jedoch mit dem Teilrichtplan Velo. Es wird davon ausgegangen, dass die Massnahmen V-2.3 und F-2.1 gemeinsam erstellt werden sollen;
- V-5.1 Aufwertung Velowege Niedermatten (Netzergänzung) von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Norden (parallel zu den Gleisen).
- Oe-1.4 Wendegleis Bahnhof Wohlen (Leistungssteigerung SBB; entspricht Massnahme 7.31 aus dem Agglomerationsprogramm Aargau-Ost). Im KGV betrifft diese Massnahme ebenfalls das Gebiet Wil/Huebächer (siehe Abbildung 8a)). Dies trifft gemäss Agglomerationsprogramm und Auskunft der Infrastrukturplanung Region Mitte der SBB jedoch nicht zu. Das Wendegleis Bahnhof Wohlen ist Teil des Ausbaus schrittweise 2035, der 2019 vom Parlament verabschiedet wurde. Darin wird lediglich der Per-

ron 1 des Bahnhofs Wohlen ausgebaut und kein neues Gleis realisiert. Die Verlängerung des heutigen Gleis 1 erfolgt erst mit dem Mehrspurausbau Freiamt und muss somit nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Aktuell wird in Richtung Dottikon eine neue Radwegverbindung erstellt (SBB Unterführung Nutzenbachstrasse K 265). Ausserdem soll die bestehende Unterführung bei der Post saniert und mit einer Radwegverbindung ergänzt werden.

### 2.4.3 Schrebergärten

Die Gemeinde Wohlen führte eine Standortevaluation für alternative Standorte der bestehenden Schrebergärten auf der Parzelle Nr. 3902 durch. Gemäss Schreiben der Abteilung Raumentwicklung ist für eine Auslagerung eine Umzoning nötig, was gemäss Gemeinde nicht weiterverfolgt wird. Da bereits 2011 diverse Lärmklagen aufgrund der Schrebergartennutzung eingingen, wurde entschieden, auch die heutige Fläche der Schrebergärten nicht in eine Schrebergartenzone umzuzonen. Die Zukunft der Schrebergärten ist somit durch die Ortsbürgergemeinde (OBG-Kommission) festzulegen. Die Ortsbürgergemeindeversammlung entscheidet voraussichtlich im Herbst/Winter 2020 über die künftige Nutzung der Schrebergärten.

### 2.4.4 Weitere kommunale Grundlagen

#### *Freiraumplanung*

Im kommunalen Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010 sind die bestehenden Schrebergärten im Planungsperimeter als öffentliche Grünanlagen aufgeführt, welche zu erhalten, pflegen und entwickeln sind. Im Süden ist ein Erweiterungsgebiet für öffentliche Freiräume festgelegt, wo gut durchgrünte öffentliche Anlagen wie Schrebergärten zu schaffen sind und die Aufenthaltsqualität zu fördern ist. Auf der Wilerstrasse im Nordosten sowie der Allmendstrasse im Südosten sollen neue Baumreihen und Einzelbäume gefördert werden. Für das Gebiet Wil/Huebächer wurden keine weiteren ortsspezifischen Freiraumziele formuliert.



Abbildung 9 Freiraumplanung Baugebiet Konzeptplan, 2. August 2010

Im Bericht Arbeitslandschaften der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (zhaw) vom Oktober 2017 wird das Gewerbegebiet Wohlen als Netzwerk von bestehenden und zu schaffenden Grünräumen erwähnt (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10 Verbindung von Gewerbegebiet und Freiraumnetz, Bericht Arbeitslandschaften, zhaw 2017

### *Leitbild Gemeinderat Wohlen*

Im Leitbild des Gemeinderats Wohlen wurden verschiedene Leitsätze und Strategien formuliert. Für den vorliegenden Erschliessungsplan relevant sind folgende Aussagen:

- Wohlen sichert den Unternehmen geeignete Standorte und Nutzungsmöglichkeiten.
- Wohlen betreibt eine aktive Wirtschaftsförderung.
- Wohlen ist aktiv, um Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und attraktiven Arbeitsplätzen anzusiedeln.

### *Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung*

Auf Grundlage des Leitbildes verabschiedete der Gemeinderat der Gemeinde Wohlen per 3. März 2008 verschiedene Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung. Dazu gehören unter anderem eine aktive kommunale Gewerbepolitik zur Förderung des angestrebten Wachstums sowie die aktive Mithilfe der Behörden bei der Entwicklung von stark unternutzten Industrie- und Gewerbegebieten.

## **2.5 Bestehende Erschliessungssituation**

### **2.5.1 Strassen**

Die Strassenparzellen Nrn. 3841 (Flurweg entlang SBB) und 3871 (Wilstrasse) sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen und umfassen den EP-Perimeter im Südwesten bzw. Nordosten. Die verkehrstechnische Haupterschliessung für das bestehende Gewerbegebiet Wil erfolgt ab der Nutzenbachstrasse K265 „Verbindungsstrasse Villmergen – Anglikon“ über die Wilstrasse (Gemeindestrasse). Die Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr erfolgt ab dem Dorfzentrum über die Wilstrasse.

### **2.5.2 Schienenverkehr**

Ein Anschlussgleis für den Güterverkehr wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert. Grundsätzlich ist ein Güterverlad im Erschliessungsplanperimeter möglich, aber mit verschiedenen Herausforderungen verbunden (planerisch, zeitlich, finanziell). Ohne konkreten Bedarf eines Interessenten ist die grundeigentümerverbindliche Festsetzung eines Anschlussgleises im Erschliessungsplan nicht zweckmässig, zumal in Dottikon ein neuer Freiverlad realisiert wird. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf eine vertiefte Prüfung eines Anschlussgleises verzichtet.

### **2.5.3 Öffentlicher Verkehr**

Das Areal Wil/Huebächer befindet sich rund 400 m vom Bahnhof Wohlen entfernt (öV-Gütekategorie D bzw. E1/E2), wobei die Fussdistanz von der nördlichen Bahnhofunterführung zur Perimetergrenze rund 350 m

beträgt. Mit der langfristigen Massnahme F-5.1 aus dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (siehe Kapitel 2.4) wird diese Distanz zur nördlichen Bahnhofunterführung auf gut 200 m reduziert, was theoretisch der öV-Güteklasse C entspricht.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich bei den Sportanlagen (ca. 200 m Distanz) und auf der süd-westlichen Gleisseite beim Hubäckerweg (ca. 250 m Distanz), wobei diese Haltestelle aktuell nicht an das Gebiet angebunden ist.



Abbildung 11 Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und öV-Güteklassen (Quelle: AGIS)

## 2.5.4 Weitere Erschliessungsanlagen

Auf der Parzelle Nr. 3865 bestehen bereits zwei Bauten, welche über die Wilstrasse mit den erforderlichen Anlagen erschlossen sind (siehe Abbildung 12). Die Parzelle Nr. 3902 ist mit Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen, die weiteren Parzellen sind werkleitungstechnisch noch nicht erschlossen.

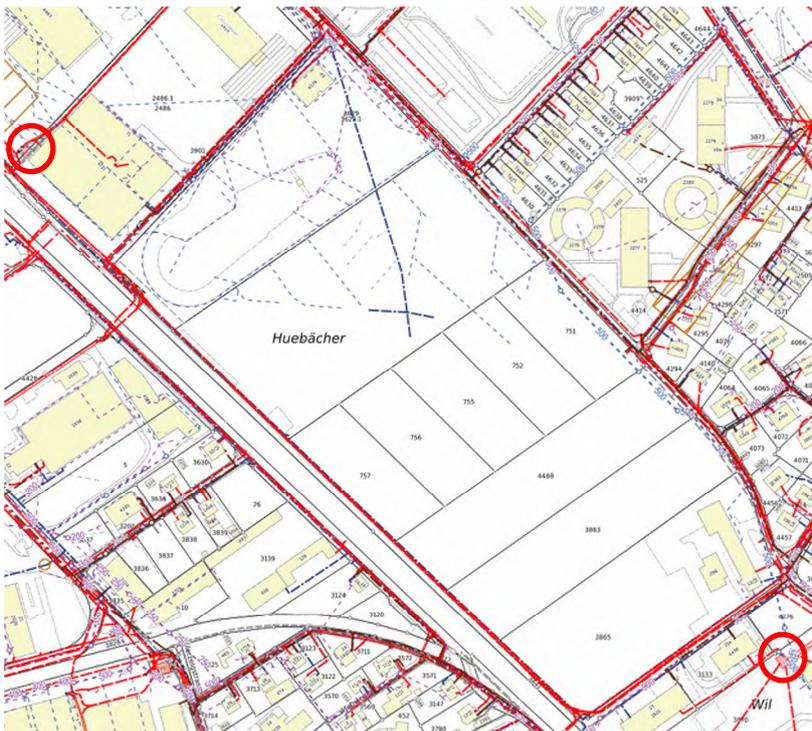


Abbildung 12

© geoag; Situation weitere Erschliessungsanlagen: blaue dicke Strichpunkte: Wasser; blau gestrichelt: Abwasser; rot gestrichelt: Strom; rote/braune Strichpunkte: Gas; rote Kreise: Trafostation

## 2.6 Randbedingungen

### 2.6.1 Übergeordnete Vorgaben

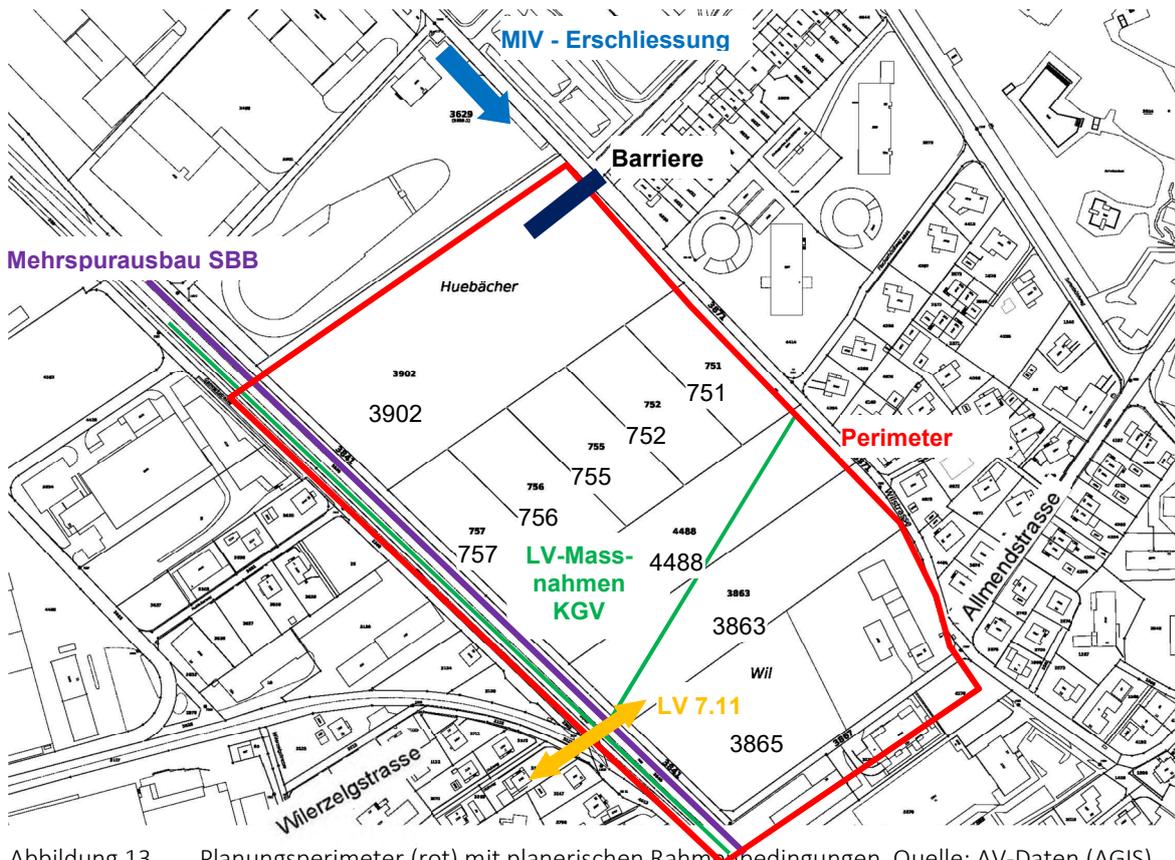


Abbildung 13 Planungsperimeter (rot) mit planerischen Rahmenbedingungen, Quelle: AV-Daten (AGIS)

Im Gebiet Wil/Huebächer bestehen verschiedene planerische Rahmenbedingungen, die es zu beachten gilt. An übergeordneten Grundlagen und Vorgaben sind insbesondere der kantonale Richtplan (Mehrspurausbau SBB in violett, vgl. Kapitel 2.2.2), das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost (LV 7.11 in gelb, vgl. Kapitel 2.2.3), der kommunale Gesamtplan Verkehr (LV-Massnahmen in grün, vgl. Kapitel 2.4.2) sowie die vorgegebene Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Wilstrasse inklusive Zufahrtsbeschränkung (MIV-Erschliessung in blau; Barriere) zu berücksichtigen.

### 2.6.2 Vorgaben der Gemeinde

Folgende Randbedingungen wurden für die Entwicklung des Gebiets Wil/Huebächer durch die Gemeinde formuliert:

- Das Gebiet Wil/Huebächer soll die Voraussetzungen bieten, damit sich ortsansässige Unternehmen ansiedeln und entwickeln können. Die Parzellengrösse soll derjenigen von vergleichbaren Gewerbebezonen entsprechen. Auf- und Abwärtskompatibilität ist zu gewährleisten.
- Die Erschliessung der Erweiterung des Gewerbegebietes Wil/Huebächer hat für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vom künftigen Knoten mit Abzweigespur für den Schwerverkehr auf der Nutzenbachstrasse K 265 zu erfolgen. Die bestehende Barriere auf der Wilstrasse, die die Zu- und Wegfahrt für das Wohnquartier Wil regelt, ist wesentlicher Bestandteil der Erschliessung und muss bestehen bleiben.
- Die Zukunft der Schrebergärten ist durch die Ortsbürgergemeinde (OBG-Kommission) festzulegen. Bei der Realisierung der Erschliessung soll eine Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer geprüft werden.

- Wenn möglich Etappierung der Parzelle Nr. 3865 und der Schrebergärten aufgrund der bestehenden Nutzungen. Die übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen.

### 2.6.3 Bedarfsabklärung

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung wurden der Bedarf an Bauten und Anlagen sowie werkleitungstechnische Vorgaben sämtlicher Werke abgeklärt. Für die Erschliessung des Gebietes Wil/Huebächer bestehen folgende Rahmenbedingungen bzw. Vorgaben Dritter:

#### *IBW (IB Wohlen AG)*

Die IBW (IB Wohlen AG) ist für die Erschliessungsanlagen für Gas, Fernwärme, Strom und Wasser zuständig. An der Besprechung mit der IBW (IB Wohlen AG) vom 24. Juni 2019 wurde der Bedarf für die Erschliessung des Gebiets Wil/Huebächer abgeklärt. Für die Leitungen zur Erschliessung mit Wasser, Strom und Gas ist kein zusätzlicher Flächenbedarf vorhanden, diese können entlang der bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen geführt werden. Für die Beleuchtung sowie den Löschschutz sind im Rahmen des Erschliessungsprojekts Standorte für die Strassenbeleuchtung bzw. für Hydranten zu berücksichtigen.

#### *Strom*

Gemäss IBW gelten Abstände von rund 200 m zwischen Trafostationen als Richtwert für eine stabile Versorgung. Somit wird für die Gebietserschliessung mit Elektrizität eine neue Trafostation benötigt. Der genaue Standort wird durch die künftige Nutzung bestimmt und ist im Rahmen des Variantenentscheids festzulegen, von Vorteil ist eine im EP-Perimeter zentrale Lage. Die Landfläche mit Trafostation soll in das Eigentum des Betreibers übergehen. Abhängig von den geplanten Nutzungen sind zusätzliche Trafostationen auf privaten Parzellen notwendig. Zusätzlich sind mehrere Verteilkabinen im EP-Perimeter notwendig. Deren genaue Standorte werden nach Vorliegen der definitiven Variante durch die IBW geprüft. Die Stromleitung wird künftig über die Wilstrasse geführt.

#### *Fernwärme*

Eine Heizzentrale für Fernwärme ist aktuell nicht geplant. Im Rahmen des Erschliessungsprojekts sind daher keine entsprechenden Flächen zu sichern. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt Interessenten vorhanden sind, können privatrechtliche Lösungen geprüft werden. Eine künftige Heizzentrale könnte beispielsweise im Baurecht mit Grundbucheintrag gesichert werden.

#### *Wasser*

Aktuell wird die Hauptwasserleitung parallel zu den Gleisen unter der Strasse auf Parzelle Nr. 3841 geführt. Im Rahmen des Mehrspurausbaus Freiamt sind alternative Linienführungen zu prüfen, in Frage kommen insbesondere die Wilstrasse und die Versetzung mit der bestehenden Strasse.

#### *Gas*

Die Gaserschliessung kann über die bisherigen nahegelegenen Druckreduzierstationen erfolgen.

#### *Abwasser*

Als Grundlage für die Abwasserplanung dient das Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Wilermoos/Sauberwasserleitung Badi vom 24.02.2016 (vgl. Kapitel 3.3.3).

#### *UPC*

Die UPC ist im Rahmen der weiteren Projektierungsschritte weiter zu informieren.

#### *Swisscom*

Die Swisscom ist im Rahmen der weiteren Projektierungsschritte weiter zu informieren. Swisscom empfiehlt, die Erschliessung mittels je einem K55-Rohr pro Parzelle.

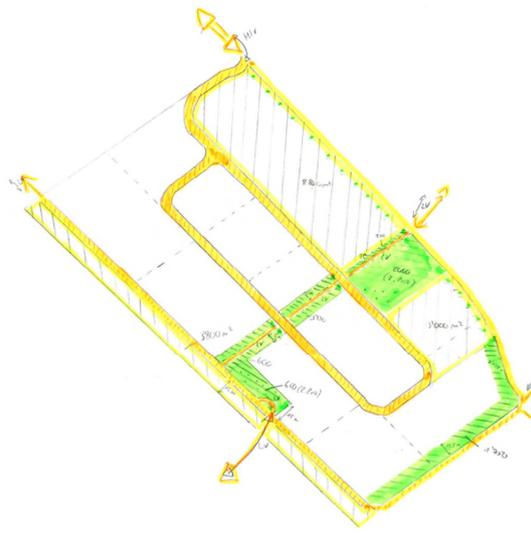
## 2.7 Variantenstudium

Als Grundlage für den vorliegenden Erschliessungsplan wurden auf Basis der in Kapitel 2 aufgeführten Grundlagen und Rahmenbedingungen verschiedene Erschliessungsvarianten skizziert und mit der Arbeitsgruppe diskutiert (Varianten 19A-19D vom 1. Juli 2019; vgl. Abbildung 14).

Variante 19A



Variante 19B



Variante 19C



Variante 19D

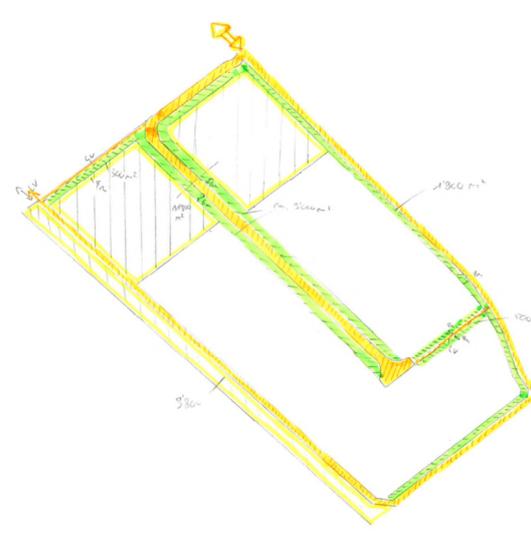


Abbildung 14 Skizzen der Erschliessungsvarianten 19A-19D

Eine Ringstrasse wurde gegenüber einer Lösung mit Stichstrassen bevorzugt, da sie für Gewerbegebiete mit Schwerverkehr mehr Manövrierspielraum bietet. Auf Grundlage von Variante 19A wurden daher verschiedene Verkehrsregime (Einbahn- oder Gegenverkehr) und Erschliessungsringgrössen geprüft (Varianten I-V vom 16. September 2019, nicht dargestellt). Empfohlen wurde die Erstellung eines grossen, einspurigen Erschliessungsringes, um eine gesamtheitliche Planung der Erschliessung zu ermöglichen. Die Zufahrt soll zweispurig ohne Trottoir erstellt werden.

Wie in Kapitel 5.1 erläutert, wurde der Planungsprozess aufgrund verschiedener Anfragen von Unternehmungen pausiert. Aufgrund der bisherigen Gespräche besteht eine Nachfrage an einer grossen, zusammenhängenden Gewerbebarzelle von rund 20'000 bis 25'000 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden Flächen sollen für Parzellen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) zur Verfügung stehen.

Da eine Parzelle von 20'000 m<sup>2</sup> mit der bisher verfolgten Erschliessungsvariante nicht möglich war, wurden vier neue Varianten erarbeitet (Varianten 20A-20D, vgl. Abbildung 15). Diese sollen zusätzlich zu den in Kapitel 2.6.2 erwähnten Randbedingungen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Zusammenhängende, 20'000 bis 25'000 m<sup>2</sup> grosse Parzelle, wenn möglich verkleinerbar
- Konstruktion einer Produktionshalle mit einer Breite von 18 m
- Wendemöglichkeit für Sattelschlepper mit Anhänger im EP-Perimeter gewährleisten

Zusätzlich wurde in Variante 20-D eine Parkierung über der Wendeschleife geprüft.

Variante 20A



Variante 20B



Variante 20C



Variante 20D



Abbildung 15 Skizzen der Erschliessungsvarianten 20A-20D

Die dem Erschliessungsplan zugrunde liegende Bestvariante wurde anschliessend in engem Kontakt mit den Behörden erarbeitet. Sie basiert auf der Variante 20B und übernimmt die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs von Variante 20C. Auf eine Parkierung über der Wendeschleife wird aufgrund der komplexen Realisierung und der ungeeigneten Lage am Ende des Perimeters (aus Sicht der Zufahrt) verzichtet.

## 3 Erschliessungsplan Wil/Huebächer

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

#### 3.1.1 Bestandteile

Der Erschliessungsplan für das Gebiet "Wil/Huebächer" besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung. Der Situationsplan 1:500 enthält eine Unterteilung in einen rechtsverbindlichen Genehmigungsinhalt und einen unverbindlichen, informativen Orientierungsinhalt. Das vorliegende Erschliessungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Projektteam der Gemeinde erstellt.

#### 3.1.2 Geltungsbereich, Perimeter

Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans Wil/Huebächer ist im Grundsatz durch den Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Gemeinde Wohlen definiert. Der Planungserimeter umfasst 12 Parzellen im Besitz von fünf Eigentümerinnen und Eigentümern. Die zwei Strassenparzellen (Nr. 3841 und 3871) befinden sich nur teilweise innerhalb des Erschliessungsperimeters. Tabelle 2 zeigt die im Planungserimeter liegenden Parzellen und deren Flächen.

Tabelle 2 Parzellen im Erschliessungsplanperimeter "Wil/Huebächer"

Parz.-Nr.	Eigentümer	Beschrieb	Gesamtfläche	Fläche im Perimeter
751	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'866 m <sup>2</sup>	2'866 m <sup>2</sup>
752	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'866 m <sup>2</sup>	2'866 m <sup>2</sup>
755	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'866 m <sup>2</sup>	2'866 m <sup>2</sup>
756	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'866 m <sup>2</sup>	2'866 m <sup>2</sup>
757	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'866 m <sup>2</sup>	2'866 m <sup>2</sup>
3841	Einwohnergemeinde Wohlen	Allmendstrasse	2'947 m <sup>2</sup>	ca. 1'294 m <sup>2</sup>
3863	Xaver Meyer Holding AG	Acker / Wiese	6'760 m <sup>2</sup>	6'760 m <sup>2</sup>
3865	Ernst Wildi Erben ½ und Karl Wildi ½	Geb. / Acker / Wiese	9'865 m <sup>2</sup>	9'865 m <sup>2</sup>
3867	Einwohnergemeinde Wohlen	Allmendstrasse	627 m <sup>2</sup>	627 m <sup>2</sup>
3871	Einwohnergemeinde Wohlen	Wilstrasse	5'205 m <sup>2</sup>	ca. 1'715 m <sup>2</sup>
3902	Ortsbürgergemeinde Wohlen	Schrebergärten	15'580 m <sup>2</sup>	15'580 m <sup>2</sup>
4488	Hartmeier Hubert	Acker / Wiese	6'760 m <sup>2</sup>	6'760 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>62'074 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 56'931 m<sup>2</sup></b>

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Gewerbegebietes Wil/Huebächer mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Nutzenbachstrasse (K 265) über die Wilstrasse. Auf der Nutzenbachstrasse wird in einem separaten Projekt ein Verkehrsknoten mit Abzweigespur für den Schwerverkehr erstellt, voraussichtliche Fertigstellung ist im Jahr 2022. Die Erschliessung der Schrebergärten erfolgt wie bisher teilweise über die Parzelle Nr. 3901.

Die Dimensionierung der Erschliessungsstrassen im EP-Perimeter wurde auf Basis der VSS-Norm 40 201 berechnet. Als Anhaltspunkte in der Gemeinde dienten die angrenzende Wilstrasse (6.5 m Breite Richtung Nordwesten, ohne Trottoir) sowie das Gewerbegebiet Anglikerstrasse (Strassenbreiten von 6 – 7 m, zusätzlich 2 m Trottoir). Eine Erschliessung über die bestehende Wilstrasse ist aus Rücksicht gegenüber den Anwohnern nicht möglich bzw. erwünscht. Eine Redimensionierung (Verschmälerung) der bestehenden Wilstrasse ist aufgrund der bereits heute schmalen Breite nicht zweckmässig (rund 4.5 m).

Die MIV-Erschliessung im EP-Perimeter erfolgt über eine Stichstrasse von 6 m Breite mit Wendeschlaufe mit einer Fläche von 2'397 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wird innerhalb des Perimeters einseitig ein überfahrbares Trottoir mit 2 m Breite erstellt (VSS 640 070, Normalfall). Gemäss Faktenblatt „Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten“ von Fussverkehr Schweiz bietet sich eine Strassenbreite von 6 m mit überfahrbarem Trottoir für Sammelstrassen an. Die Kurvenverbreiterung beträgt 2 m und wurde aufgrund der VSS-Norm 40 105b berechnet. Am Ende der Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper mit Anhänger vorzusehen.

Die Stichstrasse teilt den EP-Perimeter längs in zwei Teile. Der nördliche Teilbereich gegenüber den Wohngebieten umfasst rund  $\frac{1}{4}$  der Breite. Die MIV-Erschliessung innerhalb des EP-Perimeters soll im Rahmen der Landumlegung in das Eigentum der Gemeinde Wohlen übergehen.

Als Begegnungsfall auf geraden Teilstrecken gilt die Kreuzung von zwei Sattelschleppern mit Anhänger mit einer Richtgeschwindigkeit von 30 km/h. In den Kurven ist die Kreuzung von zwei LKW ohne Anhänger und damit auch LKW-Velo und PW-PW bei reduzierter Geschwindigkeit möglich. Ebenfalls möglich ist die Kreuzung eines Sattelschleppers mit Anhänger und eines Velos. Eine Kreuzung von zwei Sattelschleppern mit Anhängern in den Kurven ist nicht möglich, die dazu notwendige Kurvenverbreiterung von bis zu 5 m wäre nicht verhältnismässig.

Die Zu- und Wegfahrt wird mit 7 m Breite zzgl. Kurvenverbreiterung realisiert (Kreuzung zweier LKW mit Anhänger bei 10 km/h). Auf ein Trottoir wird in diesem Bereich verzichtet, die Fussgängerführung erfolgt separat. Die Dimensionierung der Wendeschlaufe erlaubt die Wende von Sattelschleppern mit Anhängern. Dazu ist die Innenfläche der Wendeschlaufe befestigt und überfahrbar auszuführen. Eine nachträgliche Verlängerung der Stichstrasse nach Südwesten ist möglich (orientierend dargestellt, zusätzlicher Flächenbedarf 1'001 m<sup>2</sup>).

### 3.2.2 Strassenlinien

Zur Sicherung der geplanten Strassenführung sieht der Erschliessungsplan Strassenlinien vor. Sie bezeichnen die räumliche Ausdehnung der neuen arealinternen Verkehrswege und umfassen daher jene Flächen, die zur Erstellung abzutreten sind. Mit Strassenlinien sind auch die Strom-Versorgungseinrichtungen gesichert. Innerhalb der genehmigten Strassenlinien kann das Land enteignet werden.

Im Rahmen des Realisierungsprojekts sind zusätzliche Erschliessungsflächen für den motorisierten Individualverkehr auf privaten Parzellen möglich.

### 3.2.3 Barriere

Die bestehende Barriere auf der Wilstrasse regelt die Zu- und Wegfahrt für das Wohnquartier Wil. Sie ist wesentlicher Bestandteil der Erschliessung und dient der Verhinderung des Durchgangsverkehrs auf der Wilstrasse und der Lenkung des Ziel-/Quellverkehrs des Areals Wil/Huebächer im Sinne des Erschliessungsregimes gemäss § 5 Abs. 1 SNV. Daher ist die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrtsbeschränkung ebenfalls als Barriere auszugestalten. Sie ersetzt die bestehende Zufahrtsbeschränkung.

Es ist keine Wendemöglichkeit bei der Einfahrt in den Perimeter notwendig, es kann im Erschliessungsring gewendet werden. Die bestehende Zufahrtsbeschränkung muss somit nur geringfügig verschoben werden und liegt künftig an der südwestlichen Parzellengrenze der Wilerstrasse (Verschiebung der Barriere um rund 20 m nach Südosten). Sie wird wie bisher vollumfänglich auf der Strassenparzelle erstellt.

### 3.2.4 Fuss- und Radverkehr (FRV)

Die Erschliessung durch den Fuss- und Radverkehr erfolgt über die angrenzenden Quartierstrassen. Innerhalb des EP-Perimeters wird der FRV möglichst einfach und klar geführt. Gemäss der Norm SN 640 070 sind Fusswege grundsätzlich mit 2 m Breite auszuscheiden. Dies entspricht dem Normalfall für Gehwege oder Trottoirs, wenn kein grösseres Aufkommen Personen mit erweitertem Lichtraumprofil erwartet wird. Dies ist in Gewerbegebieten grundsätzlich der Fall. Analog sind gemäss der Broschüre „Fuss- und Veloverkehr auf gemeinsamen Flächen“ vom Fachverband Fussverkehr Schweiz für kombinierte Fuss- und Radwege mindestens 3 m erforderlich. Sämtliche Fuss- und Radwege sind öffentlich. Die Linienführung ist im EP-Plan symbolisch dargestellt und ist abhängig vom künftigen Realisierungsprojekt.

Auf der Höhe des Fischerhüsliwegs führt eine Fuss- und Radwegverbindung quer durch den Perimeter (FR1). Sie dient als Hauptachse für den Fuss- und Radverkehr und soll daher mit mindestens 3 m Breite ausgestaltet werden. Bei Realisierung der SBB-Unterführung ist eine Verbreiterung möglich. Entlang der SBB-Geleise wird ein weiterer Fuss- und Radweg geführt (FR2), analog bisher mit 4 m Breite.

Entlang der arealinternen Erschliessungsstrasse für den MIV ist auf der Nordseite ein überfahrbares Trottoir von 2.0 m Breite auszuscheiden. Ein einseitiges, überfahrbares Trottoir ist aufgrund der Verkehrssicherheit zumutbar, zumal mit wenig Fussgängerkehr zu rechnen ist. Zudem ist so die Erstellung von Zufahrten zu den einzelnen Gewerbeparzellen flexibler möglich.

Weitere Fusswege werden am nördlichen Perimeterrand (F1), am nordwestlichen Ende des Bereichs Parkhaus (F2) und bei der Wendeschlaufe (F3) erstellt und ebenfalls mit mindestens 2 m Breite ausgeführt. Der Fussweg F1 entspricht der bereits bestehenden Verbindung durch die Schrebergärten. Der Fussweg F2 stellt die Verbindung des Trottoirs zur westlichen Wilstrasse dar, der Fussweg F3 verbindet die Stichstrasse mit der östlichen Wilstrasse, dem Stadtzentrum und dem Bahnhof. Die genaue Linienführung und Breite ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darzulegen und wird abgestimmt auf die Bauprojekte, die voraussichtliche Realisierung der SBB-Unterführung und die Grünraumgestaltung festgelegt. Im Rahmen des Realisierungsprojekts sind zusätzliche Fuss- und Radwege möglich.

Die Fusswege sowie die Fuss- und Radwege sind öffentlich. Deren öffentliche Nutzung ist, soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Anmerkung im Grundbuch rechtlich sicherzustellen. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen.

Die übergeordnete Netzanbindung des Fuss- und Radverkehrs ist in den Abbildungen 17 und 18 ersichtlich. Die FRV-Verbindung auf der Höhe des Fischerhüsliwegs setzt die KGV-Massnahmen F-2.1 und V-2.3 um. Die Umsetzung der KGV-Massnahme F-5.1 südöstlich des Perimeters ist aufgrund der bestehenden Infrastrukturen technisch schwierig und von untergeordneter Priorität. Der vorliegende Erschliessungsplan lässt eine spätere Umsetzung und Integration in das Fuss- und Radwegnetz jedoch zu.

Die Realisierung der Massnahme AO 7.11 Unterführung SBB für den Fuss- und Radverkehr (Wilerzelgstrasse - Allmendstrasse) gemäss Agglomerationsprogramm Aargau Ost 1. Generation ist mit dem

vorgesehenen Erschliessungsplan möglich (entspricht Massnahme 1.1 im KGV in Abbildungen 17 und 18). Der genaue Zeitplan ist noch unklar. Die Realisierung der SBB-Unterführung hat einen grossen Stellenwert, sie verbessert die Anbindung des Areals an den Bahnhof stark und vermindert zudem die Trennwirkung zwischen den verschiedenen Quartieren. Da der genaue Standort und Flächenbedarf noch unklar sind, wird im Situationsplan 1:500 lediglich die ungefähre Lage des künftigen Standorts der Unterführung SBB mit einem Pfeil dargestellt.



Abbildung 16: KGV Wohlen, Massnahmenplan Fussgänger

- V 1.xx Netzergänzung Hauptrouten
- V 2.xx Netzergänzung Nebenrouten
- V 3.xx Verbesserung Querungen
- V 4.xx Aufwertung Hauptrouten
- V 5.xx Aufwertung Nebenrouten

(rot: Perimeter)



Abbildung 17: KGV Wohlen, Massnahmenplan Velo

- V 1.xx Netzergänzung Hauptrouten
- V 2.xx Netzergänzung Nebenrouten
- V 3.xx Verbesserung Querungen
- V 4.xx Aufwertung Hauptrouten
- V 5.xx Aufwertung Nebenrouten

(rot: Perimeter)

### 3.2.5 Parkierung

#### Parkhaus

Die Parkierung entlang der Wilstrasse wird im Rahmen einer künftigen Sanierung aufgehoben, sobald der EP Wil/Huebächer umgesetzt wird. Im EP-Perimeter wird ein zentrales, öffentliches Parkhaus erstellt. Das öffentliche Parkhaus soll den Parkfelderbedarf des Personals abdecken. Besucher- und Kundenparkplätze sowie Anlieferungsflächen sind auf den einzelnen Gewerbezellen nach Bedarf durch die Grundeigentümer zu erstellen. Um kurze Fahrtwege zu gewährleisten, werden das Parkhaus, dessen Zu- und Wegfahrt sowie die Zufahrtsrampen in die Ober- / Untergeschosse möglichst direkt bei der Zu- und Wegfahrt in den Erschliessungsplanperimeter erstellt. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt.

Die Bedarfsberechnung, Dimensionierung und Realisierung ist in Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch im Perimeter zu vollziehen. Im Rahmen des Realisierungsprojekts sind eine Parkfläche auf dem Dach, eine Nutzung des Parkhauses durch angrenzende Mieter sowie eine Nutzung während Fussballspielen zu prüfen. Zeigt die Abklärung, dass die Gesamtfläche oder Teile davon nicht für die Realisierung des Parkhauses benötigt werden, ist eine anderweitige Nutzung des Bereichs gemäss geltender BNO möglich. In

diesem Fall ist eine Erschliessung ab Stichstrasse über den im Situationsplan 1:500 angrenzend ausgeschiedenen Grünraum zulässig.

Wird das Parkhaus in Etappen erstellt, ist zu gewährleisten, dass die Nutzung des gesamten Bereichs Parkhaus gemäss § 7 Abs. 1 SNV möglich bleibt. Insbesondere soweit das Parkhaus in einer ersten Baustappe nicht mit der gemäss Regelbauweise massgebenden Maximalhöhe erstellt wird, ist die Bauweise so zu wählen, dass nachträglich zusätzliche Obergeschosse ergänzt werden können. Letzteres gilt ebenfalls für zusätzliche Untergeschosse, falls bei der ersten Baustappe auf die Erstellung eines Untergeschosses verzichtet wird.

Die definitive Anzahl Parkfelder richtet sich nach den konkret vorgesehenen Nutzungen und deren Parkfelderbedarf gemäss VSS-Norm 40 281. Weiter sind genügend Parkfelder mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung zu stellen. Im Gebäudekörper des Parkhauses ist zudem die notwendige Trafostation unterzubringen (vgl. Kap. 3.4). Das Baufeld für das Parkhaus inklusive Trafostation wird im Rahmen des Landumlegungsverfahrens abparzelliert und geht in das Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen über.

Die Ferro Wohlen AG plant aktuell ein weiteres Parkhaus mit rund 1'000 Parkfeldern. Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass damit nur der Eigenbedarf der Ferro Wohlen AG abgedeckt wird. Zudem ist das Parkhaus nicht direkt im Perimeter bzw. zurzeit durch die Barrierewirkung der Geleise vom Perimeter nur schlecht zu erreichen. Das Parkhaus wurde daher nicht weiter berücksichtigt.

#### *Weitere Parkierungsvorschriften*

Abstellplätze für Angestellte sind auf den Gewerbezellen nur zulässig, wenn die Kapazität des Parkhauses nicht ausreicht. Für Kunden/Besucher sind zusätzliche Abstellplätze zulässig. Oberirdische Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszugestalten.

Für den motorisierten und nicht motorisierten Zweiradverkehr sind für Angestellte und Kunden/Besucher ausreichend, genügend grosse und gut zugängliche Abstellplätze auf den einzelnen Gewerbezellen zur Verfügung zu stellen.

#### *Parkfelderbedarf*

Eine angenommene Ausnutzungsziffer von 0.8 ergibt eine Bruttogeschossfläche von rund 45'000 m<sup>2</sup> im EP-Perimeter. Gemäss VSS-Norm 40 281 wird in Industrie- und Gewerbegebieten von einem notwendigen Parkfelder-Angebot von 1.0 für Personal und zusätzlich 0.2 für Besucher und Kunden pro 100 m<sup>2</sup> BGF ausgegangen (siehe auch Parkierungsrichtlinie vom 1. Juni 2014). Bei Lagerräumen und Lagerplätzen reduziert sich diese Zahl auf 0.1 bzw. 0.01 pro 100 m<sup>2</sup> BGF. Unter Annahme eines kleinen Anteils an Lagerräumen (ca. 10%) ergibt dies ein notwendiges Parkfelder-Angebot von rund 400 Parkfeldern für das Personal im ganzen EP-Perimeter (0.9 pro 100 m<sup>2</sup> BGF).

Gemäss VSS-Norm 40 281 wird vom Standorttyp D ausgegangen. Dies entspricht der öV-Güteklasse D bzw. einer öV-Anbindung 1-4 mal stündlich sowie weniger als 25 % Anteil Fuss- und Radverkehr. Dies entspricht dem MIV-Anteil im Bericht des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) zum Modalsplit in den Agglomerationen für Wohlen 2018 (77 %). Damit ist eine Reduktion des Parkplatz-Angebotes auf 80 % bzw. 320 Parkfelder zweckmässig. Gemäss VSS-Norm sind also theoretisch 320 Parkfelder zu erstellen.

#### *Dimensionierung*

Die Fläche des Bereichs Parkhaus beträgt rund 3'865 m<sup>2</sup> zuzüglich Umgebungsflächen und orientiert sich an einem idealen Layout in der Breite mit vier Reihen Parkfeldern und den notwendigen Fahrgassen und Rampen gemäss VSS-Norm 40 291a (Komfortstufe B). Dies ergibt unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für die Zu- und Wegfahrt, die Trafostation sowie die Zufahrtsrampen in die Ober- / Untergeschosse eine Kapazität von rund 120 Parkfeldern pro Geschoss. Bei einer lichten Höhe von 2.3 m (Komfortstufe B) sind bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8.5 m (an Baulinie gegenüber Wilstrasse) bis zu drei oberirdische Geschosse und damit bis zu 360 oberirdische Parkfelder möglich.

### *Gestaltung*

Die Gestaltung des Parkhauses hat durch eine entsprechende Material- und Farbwahl und Fassadengestaltung für eine gute Einpassung in die umliegenden Wohngebiete zu sorgen. Als Beispiele dienen das geplante Neubauprojekt des Kantonsspitals Aarau und der Neubau des Spitals Region Oberaargau (SRO) in Langenthal. Die in § 15 Abs. 5 BNO festgelegte Abstufung der Grenzabstände in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe sorgt zusätzlich für eine angemessene Rücksichtnahme auf umliegende Wohnnutzungen.



Abbildung 18 Neubauprojekt Parkhaus KSA, Frei Architekten, Aarau

*Damit das Gebäude nicht künstlich belüftet werden muss, sind drei seiner vier Holzfassaden teilweise (25 Prozent) offen. Nur die südliche, gegen das Wohnquartier ausgerichtete Fassade ist aus Akustikgründen ganz geschlossen (Aargauerzeitung).*



Abbildung 19 Neubau Parkhaus SRO, Blum und Grossenbacher Architekten AG

*Die Schnittstelle zwischen Spital, Natur und angrenzender Wohnnutzung widerspiegelt sich in der Materialisierung. Die offenen Lamellen sind elementar für die offene und transparente Wirkung des Gebäudes.*

### 3.2.6 Temporäre Parkierung

Die bestehenden Parkierungsflächen für die Schrebergärten werden als temporäre Parkierungsflächen an die Allmendstrasse entlang der Gleise verschoben. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie werden aufgehoben, sobald die Verträge zur Nutzung der Schrebergärten auslaufen. Die Erschliessung kann bis zur Aufhebung wie bisher über die Parzellen Nrn. 3901 bzw. 3841 rückwärtig erfolgen.

### 3.2.7 Baulinien für Hochbauten

Entlang der vorgesehenen Erschliessungsstrasse sowie entlang Teilen der Wilstrasse und der Allmendstrasse gelten die üblichen Strassenabstände gemäss § 111 BauG (4 m für Bauten und Anlagen).

Die im Plan verzeichneten Baulinien für Hochbauten legen die minimalen Abstände zu den Erschliessungsanlagen und den Grünräumen fest. Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) muss der Grenzabstand für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe 7 m aufweisen sowie pro 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand bis maximal 15 m (§ 15 Abs. 5 BNO). Die dazwischenliegende Strassenparzelle kann vom Grenzabstand abgezogen werden. Die Baulinien bezwecken die Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit und tragen zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei.

Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

### 3.2.8 Öffentlicher Verkehr

Eine Erschliessung des Perimeters mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie) ist mit dem beschriebenen Erschliessungskonzept gewährleistet (Kreuz- und Wendemöglichkeit im Perimeter). Die notwendige Bushaltestelle kann als Fahrbahnhalt realisiert werden.

## 3.3 Grün- und Freiräume

### 3.3.1 Grünräume

Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Grünräume dienen der Siedlungsdurchgrünung und –gestaltung, der Erholung, der Beschattung, der Gliederung des Baugebiets sowie dem ökologischen Ausgleich. Die Grün- und Freiraumgestaltung im EP-Perimeter richtet sich nach dem Bericht „Arbeitslandschaften, Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten“ der ZHAW vom Oktober 2017.

Entlang der Fuss- und Radverkehrsachse FR1 durch die Mitte des Perimeters sollen öffentlich zugängliche, parkartige Strukturen mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Grünflächen im EP-Perimeter sollen eine hohe ökologische Qualität aufweisen, für attraktive Fuss- und Radverkehrsverbindungen sorgen sowie die Aufenthaltsqualität im Gebiet fördern. Diese Grünachse ist ein Erweiterungsgebiet für öffentliche Freiräume im Sinne des kommunalen Berichts Freiraumplanung Baugebiet Wohlen. Im Rahmen der Grünraumgestaltung kann eine offene Retention (z. B. ein Retentionsteich) als Gestaltungselement geprüft werden. Die Lage der Grünachse wurde so gewählt, dass eine Anbindung des aus heutiger Sicht realistischsten Standorts der SBB-Unterführung gewährleistet ist.

Lineare Grünachsen entlang der Perimetergrenze ergänzen die parkartigen Strukturen im Zentrum. Auf der Wilerstrasse im Nordosten sowie der Allmendstrasse im Südosten werden neue, hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Baumreihen und Einzelbäume gepflanzt. Dadurch wird ein sanfter Übergang von den angrenzenden Wohnquartieren ins Gewerbegebiet geschaffen. Auf die Festlegung einer konkreten Anzahl Bäume wird bewusst verzichtet, da diese u.a. von Boden und Baumart abhängig ist.

Die Vernetzung der Grünräume im EP-Perimeter wird analog zum bestehenden Gewerbegebiet Wohlen (vgl. 2.4.3) durch punktuelle und lineare Ergänzungen entlang der Wilstrasse und den neu zu schaffenden Fuss- und Radverkehrsachsen gestärkt. Zusätzlich wird angrenzend an den künftigen Verlauf der Allmendstrasse entlang der Gleise ein 4 m breiter Streifen Grünfläche erstellt.

Die Grünflächen umfassen insgesamt 6'355 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 11.9 % der anrechenbaren Grundstücksfläche beträgt (53'295 m<sup>2</sup>; EP-Perimeter ohne Strassenparzellen). Der voraussichtliche Flächenbedarf für die Fuss- und Radverkehrsachsen (F1-F3, FR1 und FR2) sind darin nicht berücksichtigt. Insgesamt wird die in § 15 Abs. 6 BNO geforderte minimale Grünflächenziffer von 10 % übertroffen.

Gemäss kommunalem Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010 sind die bestehenden Schrebergärten im Planungssperimeter als öffentliche Grünanlagen aufgeführt, welche zu erhalten, pflegen und entwickeln sind. Durch die Erstellung der im Plan verzeichneten Grün- und Freiräume können weiterhin attraktive öffentliche Grünanlagen angeboten werden. Schrebergärten werden nicht an die geforderte Grünflächenziffer von 10 % angerechnet. Die Fläche mit Schrebergärten wird künftig reduziert, nur die nicht anderweitig genutzten Flächen auf der Parzelle Nr. 3902 bleiben Schrebergärten. Der detaillierte Entscheid liegt bei der Ortsbürgergemeinde.

### 3.3.2 Temporäre Grünräume

Innerhalb der Interessenlinie der SBB und auf der Fläche der künftigen Verlegung der Allmendstrasse (parallele Verschiebung) werden temporäre Grünflächen angelegt. Sie dienen der temporären Siedlungsdurchgrünung und -gestaltung, der Beschattung sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie werden nicht an die geforderte Grünflächenziffer angerechnet. Die Fläche der temporären Grünflächen beträgt 2'384 m<sup>2</sup>. Sie werden aufgehoben, sobald der Mehrspurausbau Freiamt realisiert wird.

### 3.3.3 Terraingestaltung

Den topographischen Verhältnissen ist Beachtung zu schenken, nicht nur im Zusammenhang mit den Erschliessungswerken, sondern auch im Hinblick auf die spätere Überbauung. Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichttraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Als Grundlage für die Planungsarbeiten wurde ein Digitales Geländemodell (DGM) mit minimaler Höhenäquidistanz und Genauigkeit von 25 cm erstellt. Die voraussichtliche maximale Neigung der Erschliessungsstrassen beträgt rund 7 % und ist für die Umsetzung unproblematisch.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

### 3.4.1 Trafostation

Gemäss dem örtlichen Energieversorger IBW gelten Abstände von rund 200 m zwischen Trafostationen als Richtwert für eine stabile Versorgung. Somit wird für die Gebietserschliessung mit Elektrizität eine neue Trafostation an möglichst zentraler Lage im Perimeter benötigt. Die Kosten dafür gehen zulasten der IBW, die Gemeinde muss jedoch das Land zur Verfügung stellen.

Die notwendige Trafostation der IBW ist im Rahmen des Realisierungsprojekts im Gebäudekörper des Parkhauses unterzubringen. Gemäss telefonischer Auskunft der IBW vom 08. Oktober 2019 ist dies technisch machbar, wobei genügend Flächen zur Verfügung stehen müssen und eine im EP-Perimeter zentrale Positionierung sowie ein einfacher Zugang gewährleistet werden sollen.

Die Anforderungen an den Trafo-Standort wurden durch die IBW (Dienstleistungsnehmer IB Wohlen AG) geklärt. Die Trafostation (inkl. Vorschacht) an sich benötigt eine Fläche von idealerweise 5.0 m x 7.0 m. Zusätzlich ist eine Parkiermöglichkeit bei der Trafostation einzuplanen. Die Parzelle des Parkhauses inklu-

sive Trafostation wird im Rahmen des Landumlegungsverfahrens abparzelliert und geht in das Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen über.

Nach Anhang 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen neue und alte Anlagen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (z. B. dauernde Arbeitsplätze) den Anlagegrenzwert einhalten. Gemäss Angaben der IBW beträgt der resultierende Bereich mit Nutzungsbeschränkung 9 m um die geplante Transformatorenstation (siehe Abbildung 20). Dieser Abstand wird durch die Integration in das Parkhaus gewährleistet, da sich im Umkreis von 9 m lediglich Erschliessungs- und Grünflächen befinden.

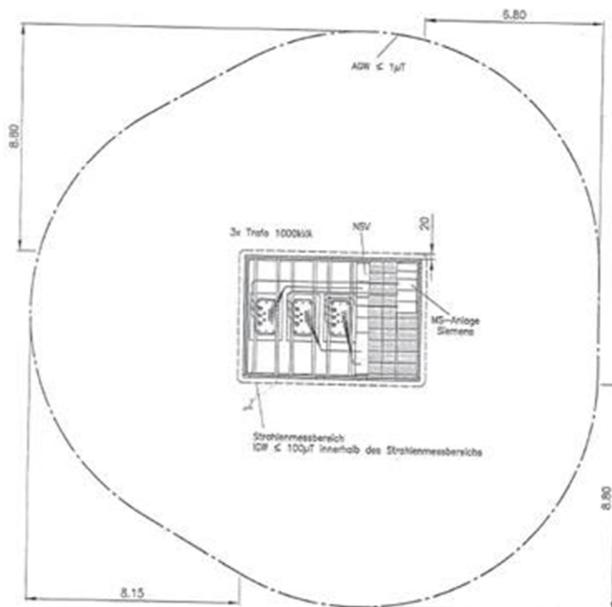


Abbildung 20 Notwendige Abstände gemäss NISV

Sämtliche Parzellen im Planungssperimeter müssen an die neue Trafostation Wil/Huebächer angeschlossen werden. Aufgrund Nutzungen mit hohem Energieverbrauch allfällig weitere benötigte Trafostationen sowie Verteilstationen sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken in Zusammenarbeit mit der IBW zu realisieren.

Eine weitere Trafostation könnte im inneren Bereich der Wendeschlaufe erstellt werden, wobei im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten ist, dass Sattelschlepper mit Anhänger weiterhin wenden können. Bei einer Realisierung in der Wendeschlaufe liegt die Servitutsfläche fast vollständig innerhalb der Wendeschlaufe mit Bankett und hat entsprechend kaum Verluste an nutzbaren Bebauungsflächen zur Folge.

### 3.4.2 Entwässerung

Als Entwässerungssystem für das Gewerbegebiet Wil/Huebächer in Wohlen ist das Teiltrennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser und das verschmutzte Regenwasser können über die im GEP vorgesehenen Leitungen entsorgt werden. Das unverschmutzte Regenwasser (Saubерwasser) ist zu versickern oder in ein Oberflächengewässer/Sauberwasserleitung abzuleiten.



Abbildung 21. Teilflächen Gewerbegebiet Wil/Huebächer

Im Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Wilermoos/Sauberwasserleitung Badi vom 24. Februar 2016 wurde die abwassertechnische Erschliessung des Gewerbegebiets Wil/Huebächer überprüft.

In der BNO Wohlen sind in der Gewerbezone 10% der ganzen Fläche als Grünflächen auszubilden. Diese Flächen sind nicht abflusswirksam. Es wird angenommen, dass von der restlichen Fläche 45% als Vorplätze ausgebildet und 45% als Dachflächen bebaut werden (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Übersicht Teilflächen Gewerbegebiet Wil/Huebächer

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5
Vorplatzfläche [m <sup>2</sup> ]	6'975	6'444	3'038	3'038	4'433
Dachfläche [m <sup>2</sup> ]	6'975	6'444	3'038	3'038	4'433
Grünfläche [m <sup>2</sup> ]	1'550	1'432	675	675	985
Totale Fläche [m <sup>2</sup> ]	15'500	14'320	6'750	6'750	9'850

Das Schmutzwasser und das verschmutzte Regenwasser können über die im GEP vorgesehenen Leitungen entsorgt werden. Dazu müssen diese beiden Leitungen entlang der Wilstrasse verlängert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass in der Schmutzwasserkanalisation keine Fehlanschlüsse von Vorplätzen oder Strassenflächen bestehen. Das verschmutzte Regenwasser ist über den Hauptsammelkanal des Regenbeckens Wilermoos abzuleiten. Die definitive Linienführung der Leitungen ist in einem Erschliessungsprojekt zu definieren.

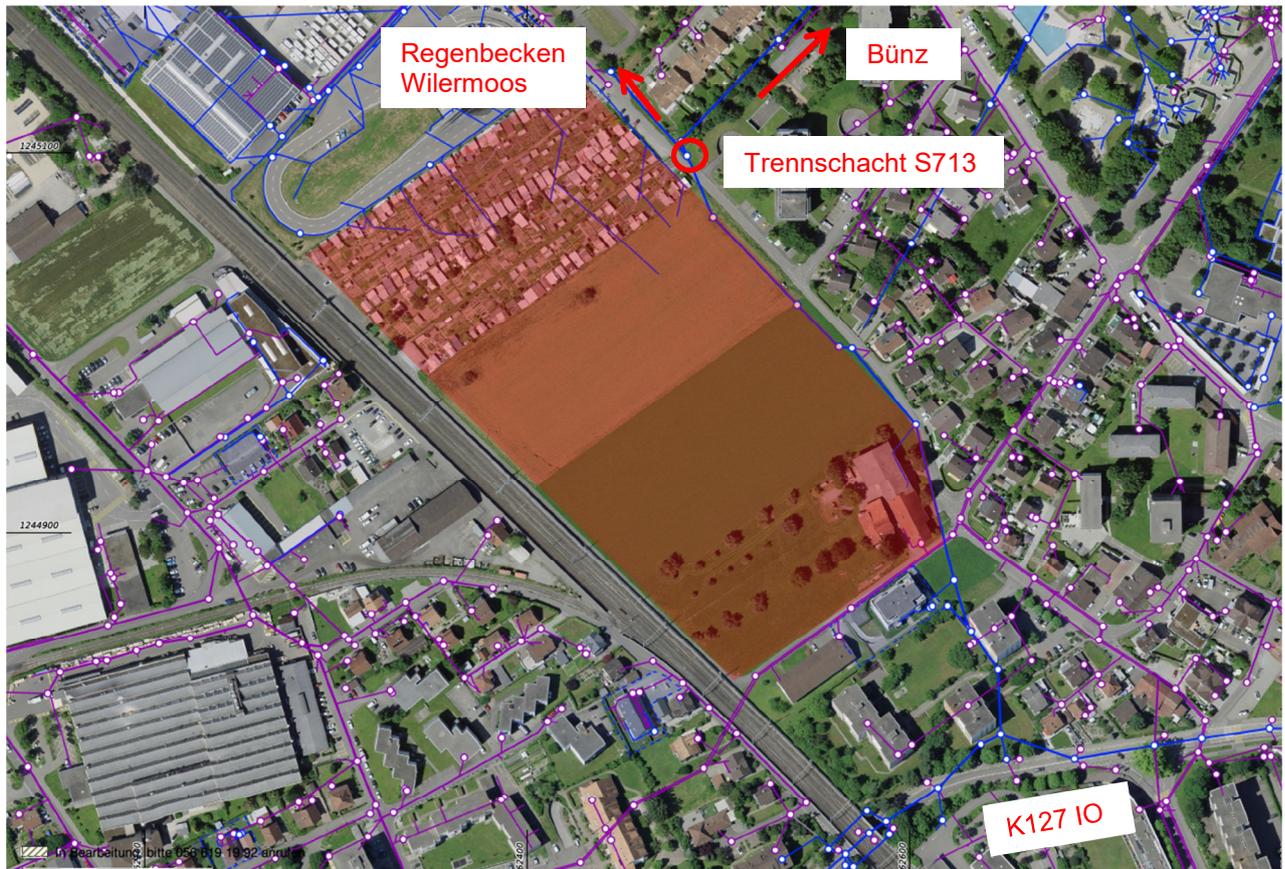


Abbildung 22. Auszug Leitungskataster Abwasser Gewerbegebiet Wil/Huebächer, rot schraffiert (aus: geoag.ch).

Parallel zur Wilstrasse verläuft auf dem Grundstück des zukünftigen Gewerbegebietes Wil/Huebächer eine Sauberwasserleitung. Der hydraulische Zustand dieser Sauberwasserleitung wurde bereits im Entwässerungskonzept Wil/Huebächer überprüft. Im Ist-Zustand sind nur wenige neue Flächen an die Hauptleitung entlang der Wilerstrasse angeschlossen. Die Sauberwasserleitung entwässert hauptsächlich das Strassenabwasser der K127 IO (Bereich Alte Villmergerstrasse, Zentralstrasse). Somit wird das Strassenabwasser der Kantonsstrasse direkt in die Bünz eingeleitet, was gemäss gesetzlichen Richtlinien nicht zulässig ist.

Im Entwässerungskonzept Wil/Huebächer ist vorgesehen, das Dachwasser des Gewerbegebietes unter Retention in den Niedermattbach (*Fläche 1*) oder in die bestehende Sauberwasserleitung mit direkter Entwässerung in die Bünz einzuleiten (*Flächen 2-5*, Abbildung 22). Gemäss aktuellem Stand der Planung soll die bestehende Sauberwasserleitung, welche hauptsächlich der Strassenentwässerung dient, entsprechend Normen an das bestehende Strassenabwassersystem Richtung Regenbecken Wilermoos umgehängt werden.

Tabelle 4 Dachwasseranfall Gewerbegebiet Wil/Huebächer (aus Entwässerungskonzept).

Fläche Nr.	Dachfläche [m <sup>2</sup> ]	Abfluss [l/s] bei z=5	Anschluss
1	6'975	209	Niedermattbach
2	6'444	173	Sauberwasserleitung Bünz
3	3'038	91	Sauberwasserleitung Bünz
4	3'038	91	Sauberwasserleitung Bünz
5	4'433	133	Sauberwasserleitung Bünz

Der Niedermattbach verfügt über genügend Reservekapazität für die Einleitung von zusätzlichem Sauberwasser. Das Dachwasser der *Fläche 1* kann direkt an diesen angeschlossen werden. Für das Einleiten in den Niedermattbach muss jedoch eine Einleitbewilligung beim Kanton Aargau eingeholt werden. Diese ist mit dem Bauprojekt einzuholen. Da der Niedermattbach im Gewässerkataster des Kantons Aargau eingetragen ist, sind für eine allfällige Einleitbewilligung voraussichtlich diverse hydraulische Nachweise zu erbringen.

Die Ableitung des Dachwassers der *Flächen 2-5* soll in den Trennschacht S713 der Sauberwasserleitung erfolgen. Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen ist die Entwässerung dieser Flächen neu zu beurteilen.

Insgesamt fallen von den *Flächen 2-5*  $Q_{\max}=488$  l/s Dachwasser an (Tabelle 4). Der Auslauf Richtung Bünz verfügt über eine Kapazität von  $Q_{\text{voll}}=326$  l/s, der Auslauf Richtung Niedermattbach  $Q_{\text{voll}}=407$  l/s (Tabelle 5, Tabelle 6). Da die bestehende Sauberwasserleitung (bzw. Strassenentwässerung) umgehängt werden muss, fällt kein zusätzliches Sauberwasser an.

Insgesamt können vom Trennbauwerk S713 733 l/s abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung von 25% Reserve für weitere Anschlüsse stehen für die Dachwasserableitung des Gewerbegebietes Wil/Huebächer insgesamt 550 l/s zur Verfügung.

Tabelle 5 Kapazität Ableitung Bünz.

KS oben	KS unten	NW [mm]	Gefälle [‰]	$Q_{\text{voll}}$ [l/s]
S713	S51	500	6.1	326
S51	S49	500	8.3	380
S49	S54	500	8.3	380
S54	S1018	600	4.6	460
S1018	S356	600	3	372
S356	Bünz	600	9.5	661

Tabelle 6 Kapazität Ableitung Niedermattbach.

KS oben	KS unten	NW [mm]	Gefälle [‰]	$Q_{\text{voll}}$ [l/s]
S713	S714	500	9.5	407
S714	Niedermattbach	500	5.1	298

Gemäss Entwässerungskonzept beträgt der Dachwasseranfall der *Flächen 2-5*  $Q_{\max}=488$  l/s. Somit sind grundsätzlich keine Retentionsmassnahmen für die Einleitung in den Trennschacht notwendig. Im Rahmen des Bauprojekts ist die Notwendigkeit einer Retention bei der Einleitung in den Niedermattbach zu prüfen. Die Anschlüsse des Sauberwassers an das Trennbauwerk S713 und des Schmutzwasser und verschmutzten Regenwassers an die im GEP vorgesehenen Leitungen sind im Bauprojekt zu erstellen.

### 3.4.3 Versorgung

Die bestehende Erschliessungssituation mit Werkleitungen ist in Kapitel 2.5.2 aufgeführt. Sämtliche Parzellen werden über die Wilstrasse mit Werkleitungen erschlossen. Die Detailplanungen der Werkanlüsse erfolgen im Rahmen der späteren Planungsphasen in Absprache mit den jeweiligen Werken.

Im Rahmen des Erschliessungsprojekts werden sowohl die Allmendstrasse als auch die Wilstrasse im Perimeter saniert und mit zusätzlichen Leitungen ergänzt. Zusätzlich ist der Fischerhüsweg (Privatstrasse) sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Sanierung der Nutzenbachstrasse ist zudem die Verlegung der Hauptwasserleitung zu prüfen.

Auf eine ausparzellerte Heizzentrale im Perimeter wird verzichtet, da die notwendige Leistung nur schwer planbar ist. Abhängig von den künftigen Nutzungen besteht jedoch die Möglichkeit, auf privaten Grundstücken eine Heizzentrale zu erstellen.

### 3.5 Umwelt

Gemäss der Teilkarte Hochwasserschutz zum Bauzonenplan vom 4. November 2013 besteht im EP-Perimeter keine Hochwassergefährdung. Ebenso ist kein Gewässerraum betroffen.

#### 3.5.1 Lärmschutz

In der Gewerbezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Die Planungswerte werden an der vorgesehenen Baulinie ohne Lärmschutzwand bei Räumen in Betrieben um 3-4 dBA (Tag) bzw. 13-14 dBA (Nacht) und bei weiteren lärmempfindlichen Räumen um 8-9 dBA (Tag) bzw. 18-19 dBA (Nacht) überschritten (vgl. Kapitel 2.2.4). Die Einhaltung der Grenzwerte bei einer späteren Bebauung wird daher mit der Formulierung entsprechender Sondernutzungsvorschriften mit vorgeschriebenen Dämpfungswerten sichergestellt:

- Es ist durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten, den Vorgaben aus Umwelt- und Lärmschutzgesetzgebung entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.
- Für Betriebe sind die Belastungswerte um 4 dBA (Tag) bzw. 14 dBA (Nacht) gegenüber der SBB-Linie zu reduzieren. Bei Baugesuchen sind die vorgesehenen Massnahmen und die erwartete Wirkung auszuweisen.
- Für betriebsbedingte Wohnungen sind die Belastungswerte um 9 dBA (Tag) bzw. 19 dBA (Nacht) gegenüber der SBB-Linie zu reduzieren. Bei Baugesuchen für betriebsbedingte Wohnungen ist ein Lärmschutznachweis einzureichen.

Dämpfungswerte definieren die erforderliche Reduktion der Lärmimmissionen zur Einhaltung der Planungswerte und müssen gesamthaft erreicht werden. Die bestehende Lärmschutzwand ist zwar für die künftigen Massnahmen ebenfalls zu berücksichtigen, nicht jedoch für die Definition der Dämpfungswerte. Diese könnten theoretisch auch mit anderen Massnahmen erreicht werden.

Die Lärmschutzwand reduziert die Belastungswerte je nach Stockwerk um bis zu 15.5 dBA. Massnahmen am Gebäude wie der Einbau von Schallschutzfenstern oder einer kontrollierten Lüftung gelten nicht als Massnahme im Sinne der Lärmschutz-Verordnung, da die Grenzwerte in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume eingehalten werden müssen.

Die Sondernutzungsvorschriften schreiben die Erstellung eines überirdischen Parkhauses vor. Bei einem neuen Parkhaus handelt es sich gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) um eine ortsfeste Anlage. Zur Anwendung kommen dabei die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm (Art. 7 LSV). Massgebend ist die am Immissionsort geltende Empfindlichkeitsstufe (ES). Das geplante Parkhaus ist daher lärmtechnisch so zu gestalten, dass die Lärmemissionen gegenüber angrenzenden Wohngebieten minimiert werden.

#### 3.5.2 Aussenbeleuchtung

Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. So wird gemäss Vogelwarte Sempach die Beeinträchtigung von Vögeln minimiert. Durch eine Reduktion der Aussenbeleuchtung auf ein ihrem Zweck entsprechendes Mass können die Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere und nachteilige Effekte auf die Gesundheit reduziert werden.

### 3.5.3 Störfallvorsorge

Gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" des Bundesamts für Raumentwicklung ARE vom Oktober 2013 sind bei der Planung des neuen Gewerbegebiets im Sinne von Art. 3 StfV umsetzbare und wirtschaftlich tragbare Massnahmen zur Minderung der Risiken zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen. Gemäss Auskunft des Amtes für Verbraucherschutz wird dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 3 StfV mit Massnahmen wie bahnseitig kleinen Fassadenöffnungen (Begrenzung Fensterfläche, wenig Balkone), bahnseitiger Beschränkung ständig besetzter Räume (Treppenhaus bahnseitig), geschützten Notausgängen und Fluchtwegen sowie einer bahnabgewandter Einfahrt in die Tiefgarage Rechnung getragen. Diese Massnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung umzusetzen.

### 3.6 Etappierung

Bei der Realisierung der Erschliessung soll eine Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer geprüft werden. Abhängig vom Entscheid der Ortsbürgergemeindeversammlung sollen die bestehenden Schrebergärten so weit wie möglich erhalten werden.

Eine Abgabe der Parzellen im Baurecht ist möglich. Dies ist jedoch ein politischer Entscheid, der zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden kann. Er beeinflusst das formelle Verfahren nicht.

### 3.7 Flächenbedarf

Die Gesamtfläche des EP-Perimeters beträgt 56'931 m<sup>2</sup>. Die Parzellenflächen ohne Strassen umfassen gesamthaft 53'295 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf der geplanten Nutzungen auf diesen Parzellen wird in folgender Tabelle aufgezeigt.

Nutzung	Fläche	
	[m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
MIV-Erschliessung	2'397	4.5%
FRV-Erschliessung	999	1.9%
Grünflächen	6'355	11.9%
Parkhaus	3'865	7.3%
Fläche SBB	2'384	4.5%
Bebauungsfläche	37'295	70.0 %
<b>Total</b>	<b>53'295</b>	<b>100 %</b>

In den Grünflächen sind teilweise bereits die notwendigen Grenzabstände enthalten. Dadurch ist die aufgezeigte Bebauungsfläche überdurchschnittlich gut ausnutzbar. Die Bebauungsfläche beinhaltet den nicht begrünten Strassenabstand gegenüber der Stichstrasse. Theoretisch sind (abzüglich der nicht begrünten Grenzabstände) 36'170 m<sup>2</sup> vollständig bebaubar (67.9 %). Mit „Fläche SBB“ ist die für den Mehrspurausbau Freiamt benötigte Fläche gemeint. Die zusammenhängende, grosse Parzelle im Nordwesten umfasst (inklusive Grenzabständen) 21'154 m<sup>2</sup>. Die Unterführung SBB wird in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

Aktuell werden 15'072 m<sup>2</sup> des Areals durch Schrebergärten und der dazugehörigen Parkierung genutzt. Bis zur Überbauung des Areals stehen am selben Standort weiterhin 12'807 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Im Rahmen der Landumlegung werden die Erschliessungsflächen für den motorisierten Individualverkehr, die Fläche für das Parkhaus, die Fläche zuhanden des Mehrspurausbau der SBB sowie die Fläche der zentralen Grünachse inklusive Fuss- und Radweg (FR1) abparzelliert. Diese Flächen gehen in das Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen über.

## 4 Interessenabwägung

Mit der geplanten Erschliessung wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebiet Wil/Huebächer zweckmässig zu überbauen. Dieses ist Teil des ESP Wohlen/Villmergen (Hopferen/Allmend), was gemäss kantonalem Richtplan für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie Arbeitsplatzintensive Nutzungen geeignet ist. Gemäss Planungsanweisung 1.5 ist in den ESP auch der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten. Dies setzt die Gemeinde Wohlen in der BNO mit der Ausscheidung des Gebiets als Gewerbezone um: Zugelassen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen.

Die Erschliessung mit Stichstrasse gewährleistet einen flächensparenden Umgang mit dem Boden und erhöht entsprechend die zur Verfügung stehende Bebauungsfläche. Die Gestaltung und Dimensionierung des Strassenraums nimmt gleichzeitig Rücksicht auf die Ansprüche des motorisierten Individualverkehrs sowie den Langsamverkehr. Die Ansprüche sämtlicher Verkehrsteilnehmer (MIV, Fuss-/Veloverkehr), Nutzer sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe wurden mit entsprechenden Massnahmen berücksichtigt. Die Stichstrasse wurde so positioniert, dass sowohl die Schrebergärten auf der Parzelle Nr. 3902 als auch der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 3865 möglichst unabhängig von der Restfläche entwickelt werden können. Verschiedene weitere Varianten wurden in Kapitel 2.7 geprüft. Eine Ringerschliessung ist nicht geeignet, da die geforderte grosse Parzelle nur entlang der Wohngebiete angeordnet werden könnte.

Die Anforderungen an die Sichtzonen gemäss Merkblatt „Sicht an Knoten und Ausfahrten“ vom 1. März 2011 des Kantons Aargau wurden geprüft. Da eine Zufahrt zum Perimeter nur von Nordwesten her möglich ist und in der Einfahrt zum Parkhaus mit geringen Geschwindigkeiten zu rechnen ist, befinden sich die Sichtzonen überall innerhalb des Strassenabstandes, wodurch sich keine Einschränkungsbereiche auf angrenzenden Parzellenflächen ergeben.

Durch das in Kapitel 3.2 beschriebene Layout wird eine Verkleinerung der Parzellengrösse gegenüber den Wohngebieten erreicht, was in diesem Bereich vorwiegend Kleinbetriebe anzieht. Entlang der Geleise kann eine gut 21'000 m<sup>2</sup> grosse, zusammenhängende Parzelle angeboten werden. Durch die vorgesehene Parzellierung wird die Beeinträchtigung der Wohngebiete durch Lärmimmissionen im EP-Perimeter minimiert. Zusätzlich wird das angrenzende Wohngebiet durch die geringfügige Verschiebung der bestehenden Barriere auf der Wilstrasse weiterhin vor Mehrverkehr geschützt. Der südliche Bereich kann je nach Nachfrage flexibel genutzt werden. Entweder kann sich ein weiterer grösserer Betrieb ansiedeln, oder die Stichstrasse wird verlängert und bietet so zusätzliche Parzellen für KMU.

Die Fuss- und Radverkehrsachsen gewährleisten die Anbindung des neuen Gewerbegebiets an das bestehende Fusswegnetz und tragen zur Verkehrssicherheit bei. Eine Anbindung an die geplante SBB-Unterführung ist nachträglich möglich. Das überfahrbare Trottoir entlang der Erschliessungsstrasse trägt dem Anspruch des flächensparenden Umgangs mit dem Boden Rechnung und gewährt eine flexible Erstellung der notwendigen Grundstückszufahrten.

Durch die Lage des Parkhauses direkt bei der Zufahrt zum Perimeter wird das Verkehrsaufkommen im Innern des Areals reduziert. Dieses Vorgehen entspricht dem Bericht „Arbeitslandschaften“ der ZHAW vom Oktober 2017. Das Parkhaus wird aufwärtskompatibel erstellt und kann bei Bedarf aufgestockt, verlängert oder unterirdisch erweitert werden. Durch eine zentrale, mehrstöckige Parkierung wird der Flächenbedarf für die Parkierung stark reduziert. Dies sorgt, zusammen mit der Integration der Trafostation in das Parkhaus, für eine haushälterische Nutzung mit dem Boden.

Mit der gewählten Variante kann eine optimale Positionierung der Grünräume erreicht werden. Die Grünräume entlang der Perimetergrenze reduzieren die Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete weiter. Die naturnahe Begrünung der öffentlichen Grünräume entlang der Fuss- und Radverkehrsachsen sorgt für eine hohe Durchgangs- und Aufenthaltsqualität für Personal, Besucher und Kunden. Die Realisierung und Pflege der zentralen Grünachse durch die Gemeinde entlastet zudem die Grundeigentümer.

Durch die Festlegung konkreter Dämpfungswerte in den Sondernutzungsvorschriften wird dem Lärm-schutz angemessen Rechnung getragen. Die in § 15 Abs. 5 BNO festgelegte Abstufung der Grenzabstände in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe sorgt zusätzlich für eine angemessene Rücksichtnahme auf die umliegenden Wohnnutzungen.

## 5 Projektorganisation und Planungsablauf

### 5.1 Projektorganisation

Am 13. März 2017 hat der Gemeinderat den Start der Erschliessungsplanung und die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Erschliessung von Gewerbeland im Wil/Huebächer beschlossen. Der dazugehörige Verpflichtungskredit wurde am 25. Juni 2018 vom Einwohnerrat genehmigt. Zur Erarbeitung des Erschliessungsplans Wil/Huebächer wurde eine Arbeitsgruppe (AG) aus Vertretern der Gemeinde sowie dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG eingesetzt. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Stefan Leuenberger, Bereichsleiter Planung, Bau und Umwelt Gemeinde Wohlen (Vorsitz AG)
- Arsène Perroud, Gemeindeammann Gemeinde Wohlen
- Claudia Schwarzmaier, Raum- und Verkehrsplanerin Gemeinde Wohlen
- Christoph Meyer, Abteilungsleiter Tiefbau und Verkehr Gemeinde Wohlen (bis Oktober 2020)
- Maike Sittel, Abteilungsleiterin Tiefbau und Verkehr Gemeinde Wohlen (ab Oktober 2020)
- Adrian Duss, Geschäftsführer KIP Siedlungsplan
- Daniel Buis, Raumplaner, KIP Siedlungsplan

### 5.2 Termine

Aufgrund verschiedener personeller Wechsel wurde im Mai 2019 eine erneute Startsitung durchgeführt. Nach der Erstellung erster Entwürfe wurde die Planung des Areals Wil/Huebächer zwischen Oktober 2019 und Juni 2020 pausiert, unter anderem aufgrund konkreter Anfragen grösserer Unternehmungen. Die Gemeinde Wohlen sammelte diverse Anfragen kleinerer Unternehmen und führte mit drei grösseren Firmen Gespräche. Die Grundeigentümer sowie die Ortsbürgergemeinde wurden am 25. Februar 2021 bzw. am 18. März 2021 über das Planungsvorhaben orientiert. Das weitere Vorgehen ist im folgenden Terminplan aufgezeigt:

Erschliessungsplan	Landumlegung	Abschluss
Entwurf - Erschliessungsplan - Sondernutzungsvorschriften - Planungsbericht	Verfahrensvorbereitung (§ 1 LEV) Einleitungsbeschluss (§ 2 LEV)	April bis Mai 2021
Kantonale Vorprüfung / Mitwirkungsverfahren	Öffentliche Auflage (30 Tage)	Ende 2021
Bereinigung	Neuzuteilung (Umlegungsplan) (§ 8-10 LEV)	1. Quartal 2021
Öffentliche Auflage (30 Tage)		1. Quartal 2021

## Erschliessungsplan

Einwendungsverfahren  
(§ 24 BauG)

Beschluss Gemeinderat  
(§ 25 Abs. 2 BauG)

Genehmigung DBVU (§ 27 BauG)

## Landumlegung

Bereinigung Baulandumlegung,  
Ergänzter Umlegungsplan

Eintrag im Grundbuch

Kostenverteiler (§ 11 LEV)

Öffentliche Auflage (30 Tage)

Verfahrensabschluss (§ 13 LEV)

### 5.3 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

#### *Mitwirkung*

Parallel zur kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wird die Bevölkerung von Wohlen informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Der **Mitwirkungsbericht vom ....** fasst das Ergebnis des Verfahrensschritts zusammen.

#### *Kantonale Vorprüfung*

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Es hat in der fachlichen **Stellungnahme vom ...** zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Wohlen **am .....** zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

#### *Öffentliche Auflage*

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

#### *Beschluss und Genehmigung*

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Erschliessungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).