



Kanton Aargau
Gemeinden Killwangen und Spreitenbach

Regionaler Sachplan

Grenzraum Killwangen-Spreitenbach

Planungsbericht gemäss RPV Art. 47

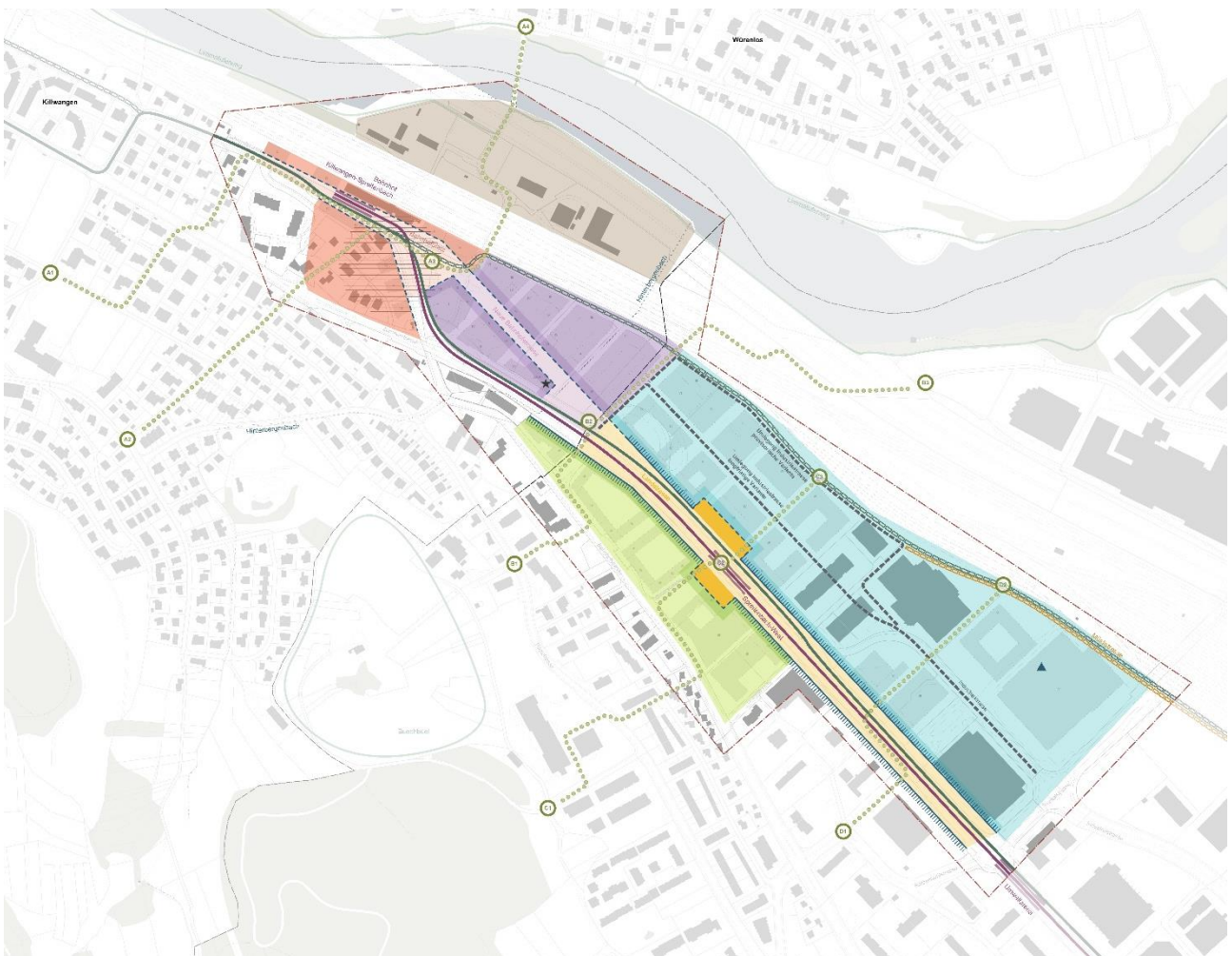


Abbildung: Sachplankarte «Grenzraum Killwangen-Spreitenbach» (PLANAR, 2024)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Grundlage	4
1.3	Zielsetzungen	4
2	Berücksichtigung übergeordneter Rechtsgrundlagen	5
3	Abstimmung mit kommunalen Gesamtplanungen	8
4	Planungsgrundsätze	10
5	Organisation und Verfahren	13
5.1	Beteiligte Gemeinden	13
5.2	Projektorganisation	13
5.3	Planungsablauf	15
5.4	Planungsrisiken	15
6	Vorläufige Beurteilung vom 25. November 2022	16
7	Mitwirkung	17
8	Stellungnahme zum bereinigten Sachplanentwurf vom 30. September 2024	18
9	Beilagen	19

Bearbeitung

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

Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL, MAS Public Management ZHAW
Dominic Schuppli, MSc in Geographie
Pascal Klötzli, MSc OST Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Grenzraum
Killwangen-Spreitenbach

Das Limmattal zwischen Zürich und Baden ist eine der dynamischsten Regionen der Schweiz. Zwischen den Hügeln Lägeren / Altberg und Heitersberg konzentrieren sich auf engstem Raum die Limmat, die Bahnlinie Zürich-Bern resp. Zürich-Basel, die Autobahn A1, Haupt- und Verbindungsstrassen sowie Wander- und Velowege. Mitten in diesem Raum befinden sich die beiden Gemeinden Killwangen und Spreitenbach mit insgesamt gut 14'500 Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 9'000 Arbeitsplätzen. Ursprünglich am Fuss des südlichen Hügels gelegen, breitete sich das Siedlungsgebiet der beiden Gemeinden immer weiter ins Tal hin aus und wuchs mit der Zeit vollständig zusammen. Im Grenzraum der beiden Gemeinden treffen auf kleinem Raum unterschiedlichste Siedlungsstrukturen und Nutzungen aufeinander. Zwischen den Bahngleisen und der Land-/Zürcherstrasse (Kantonsstrasse K274) dominieren grossvolumige Industrie- und Lagerhallen von Logistikunternehmen. Im Bereich südlich der Land-/Zürcherstrasse bis zur Bahnhofstrasse haben sich insbesondere Gewerbebetriebe und Einkaufsmärkte niedergelassen. Das Gebiet südlich der Bahnhofstrasse ist von Wohnbauten unterschiedlichen Alters geprägt. Durch die unterschiedlichen Nutzungen weist der Grenzraum auch in städtebaulicher Hinsicht eine grosse Heterogenität auf.

Impulsgeber Limmattalbahn

Seit Dezember 2022 führt die Limmattalbahn (LTB) von Zürich Altstetten über Schlieren, Dietikon und Spreitenbach bis nach Killwangen. Sie durchquert den Grenzraum der beiden Gemeinden als Linie 20 im 15 Minuten-Takt und verläuft entlang der Land-/Zürcherstrasse, bis sie auf dem Gemeindegebiet von Killwangen in die Bahnhofstrasse einbiegt und zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach führt. Die LTB ist ein wichtiger Impulsgeber für die räumliche Entwicklung der umliegenden Gebiete.

Weitsichtige Kooperation

Die Gemeinden Killwangen und Spreitenbach wollen die zukünftigen Planungsabsichten im Grenzraum beider Gemeinden (Bahnhof Killwangen-Spreitenbach bis Furttalstrasse Spreitenbach) gemeinsam angehen und in einer geeigneten Form konkretisieren, abstimmen und festhalten.

Planerische Ausgangslage

2019 haben die beiden Gemeinden unter Beizug von Fachexperten verschiedener städtebaulicher Disziplinen sowie Vertretenden von Kanton und Gemeinden eine Testplanung durchgeführt. Für das Planungsgebiet wird ein möglicher Zielzustand in einer unbestimmten Zukunft bis 2030 und darüber hinaus aufgezeigt. Die Resultate (Synthesebericht und -plan) sowie das weitere Vorgehen wurden von den Gemeinderäten beider Gemeinden im März (Spreitenbach) bzw. April 2021 (Killwangen) beschlossen. Mit dem Beschluss legten die Gemeinderäte auch das weitere Vorgehen fest: Das aus der Testplanung hervorgegangene Entwicklungskonzept soll unter Anhörung der Anliegen der betroffenen Grundeigentümer überarbeitet und die Inhalte des Konzepts in einen regionalen Sachplan überführt werden.

1.2 Planungsrechtliche Grundlage

Rechtsgrundlage

Zur Regelung überkommener Sachbereiche der räumlichen Entwicklung können Gemeinden regionale Sachpläne gemäss § 12a BauG erlassen. Der regionale Sachplan bezweckt die gemeindeübergreifende Abstimmung raumwirksamer Vorhaben. Regionale Sachpläne sind behördenverbindlich. Sie werden von den Gemeinderäten der beteiligten Gemeinden beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Sachplanwürdigkeit

Der Planungsperimeter des regionalen Sachplans «Grenzraum Killwangen-Spreitenbach» umfasst den Grenzraum der Gemeinden Killwangen und Spreitenbach zwischen dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach in Killwangen bis zur Furttalstrasse in Spreitenbach. Der Sachplan hält die gemeinsamen Entwicklungsziele und Planungsabsichten für den Grenzraum fest. Er legt die zur Erreichung dieser Ziele erforderlichen, gemeindeübergreifenden Massnahmen fest und regelt das notwendige Vorgehen sowie die Zeithorizonte. Er zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung gemeindeübergreifend auf und koordiniert die Bestrebungen der beiden Gemeinden.

Der regionale Sachplan wird von den Gemeinderäten der Gemeinden Killwangen und Spreitenbach beschlossen. Er erhält seine Rechtswirkung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der regionale Sachplan ist für Behörden verbindlich. Die formale Ausgestaltung eines regionalen Sachplanes ist frei. Die Inhalte richten sich nach § 1 BauV. Er setzt sich aus dem Sachplantext, der Sachplankarte sowie dem vorliegenden Planungsbericht zusammen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungsverfahren im Grenzraum.

1.3 Zielsetzungen

Die Gemeinden Killwangen und Spreitenbach stellen eine gemeinsame Umsetzung der angestrebten, qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung des Grenzraumes sicher. Einheitliche Gestaltungsgrundsätze des öffentlichen Raumes tragen zur Identitätsstiftung im gesamten Gebiet bei. Eine angemessene, neue Adresse für den Bahnhof Killwangen-Spreitenbach bietet zusammen mit der «Neuen» Bahnhofstrasse ein vielseitiges Wohnangebot und ein interessanter Nutzungsmix mit publikumsorientierten Erdgeschoss. Nördlich der Land-/Zürcherstrasse findet eine Transformation von logistisch geprägter Industrie zu arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensiver Nutzung statt. Die funktionalen Verbindungen innerhalb des Grenzraumes und in die angrenzenden Quartiere beider Gemeinden sind zu jeder Zeit sichergestellt und insbesondere attraktiv für den Rad- und Fussverkehr. Klimatische, energetische und ökologische Aspekte werden berücksichtigt und als integrale Bestandteile einer hochwertigen Siedlungsentwicklung verstanden.

2 Berücksichtigung übergeordneter Rechtsgrundlagen

Einschätzung

Der Perimeter des Grenzraumes befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Der Richtplan sieht für den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt Spreitenbach produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) vor. Die Transformation zu einem baulich und sozial dichten Arbeitsplatz- und Wohngebiet entspricht den Zielen der kantonalen Richtplanung, insbesondere betreffend der Innenentwicklung. Ebenfalls für Spreitenbach wird im Richtplan die Limmattalbahn-Achse als Wohnungsschwerpunkt und urbaner Entwicklungsraum örtlich festgelegt.

Der regionale Sachplan wird als Weiterführung dieser kantonalen Interessen verstanden und breitet die funktionalen Zusammenhänge auf das Grenzgebiet Killwangen-Spreitenbach aus. So werden auch geeignete Gebiete in Killwangen als arbeitsplatzintensive Standorte definiert und die Integration der Limmattalbahn (Tram) im Grenzgebiet bereitet die Weiterführung der Limmattalbahn von Killwangen-Spreitenbach über Neuenhof bis nach Baden vor.

Es liegen auf der Ebene des regionalen Sachplans «Grenzraum Killwangen-Spreitenbach» keine den übergeordneten Planungsgrundlagen widersprechenden Absichten vor.

Richtplaninhalte im Grenzraum

Das Gebiet auf Seite der Gemeinde Spreitenbach liegt im Substandort West des kantonalen Wohnschwerpunktes (WSP) Nr. 13 «Limmattalbahn-Achse». Für das Gebiet ist dadurch auszugswise eine Mindestdichte von 120 E/ha (überbaute Wohn- und Mischzone), ein Mindestwohnanteil von 70% und eine Erschliessungsgüteklasse B für den öffentlichen Verkehr nachzuweisen.

Der Standort Spreitenbach (Substandort Industriegebiet Süd) ist zudem als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonomer Bedeutung erfasst. Die Nutzungseignung umfasst a) produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und b) arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN).

Behandelte Richtplaninhalte:

- Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen/örtliche Festlegungen: Siedlungsgebiet
- Entwicklungsschwerpunkt Nr. 13 (ESP) von kantonomer Bedeutung: Spreitenbach
- Wohnschwerpunkt (WSP) Nr. 13 «Limmattalbahn-Achse»
- Limmattalbahn: Festsetzung (offene Strecke)
- Velovorzugsroute Killwangen bis Kantonsgrenze Zürich: Festsetzung

Weitere Richtplaninhalte mit Orientierungsinhalt (nicht tangiert durch den vorliegenden Sachplan):

- Limmattalbahn: Zwischenergebnis (offene Strecke)
- Güterumfahrungslinie Limmattal - Furttal (Variante West)
- Infrastruktur Strasse (SP SIN): Ausbau / Erweiterung Nationalstrasse
- Kant. Interessengebiet für Grundwassernutzung V 1.1
- Vorrangiges Grundwassergebiet Richtplan

Abbildung 1 – Ausschnitt
Richtplan-Gesamtkarte, Ent-
wurf für die Vernehmlassung;
Gesamtüberprüfung und Aktu-
alisierung Paket 1, Anhörung
und Mitwirkung, 26.11.2021
bis 25.03.2022 (AGIS, 2022)

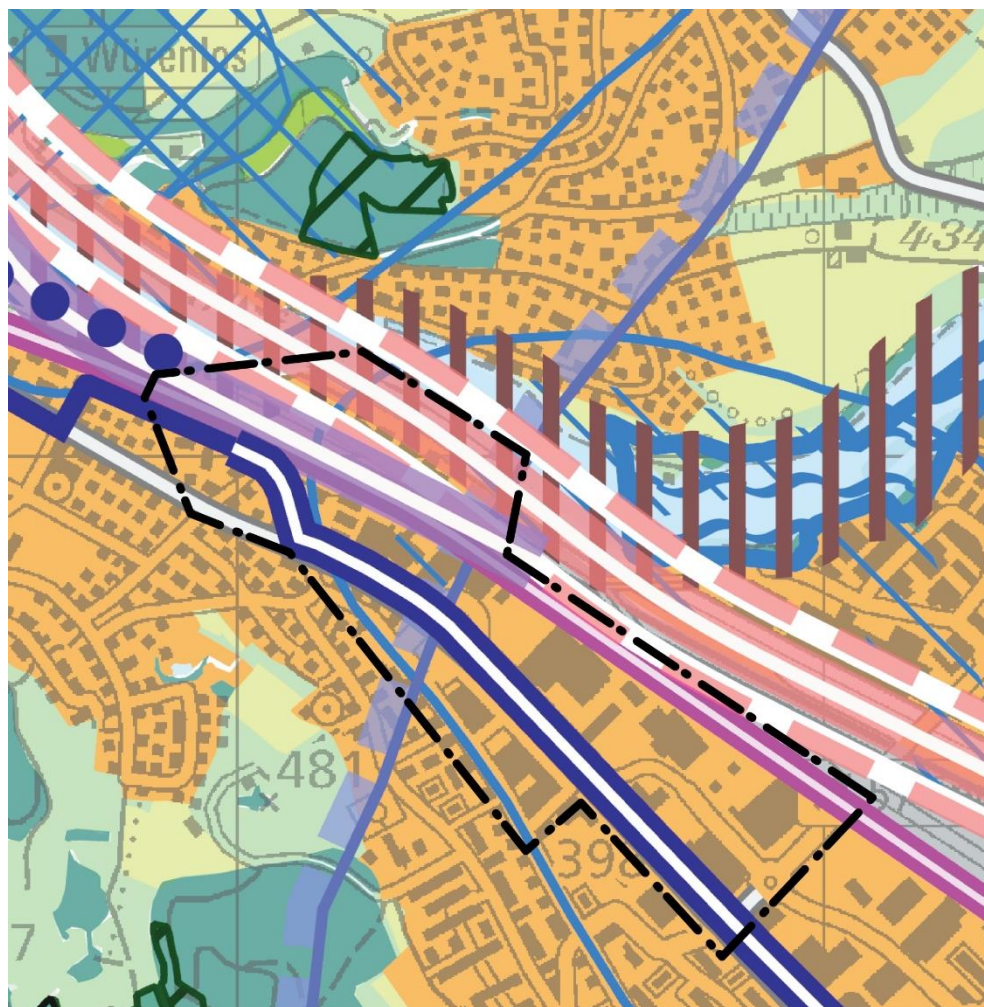


Abbildung 2 – Ausschnitt Le-
gende zum Richtplan-Gesamt-
karte, Entwurf für die Ver-
nehmlassung; Gesamtüber-
prüfung und Aktualisierung
Paket 1, Anhörung und Mitwir-
kung, 26.11.2021 bis
25.03.2022 (AGIS, 2022)

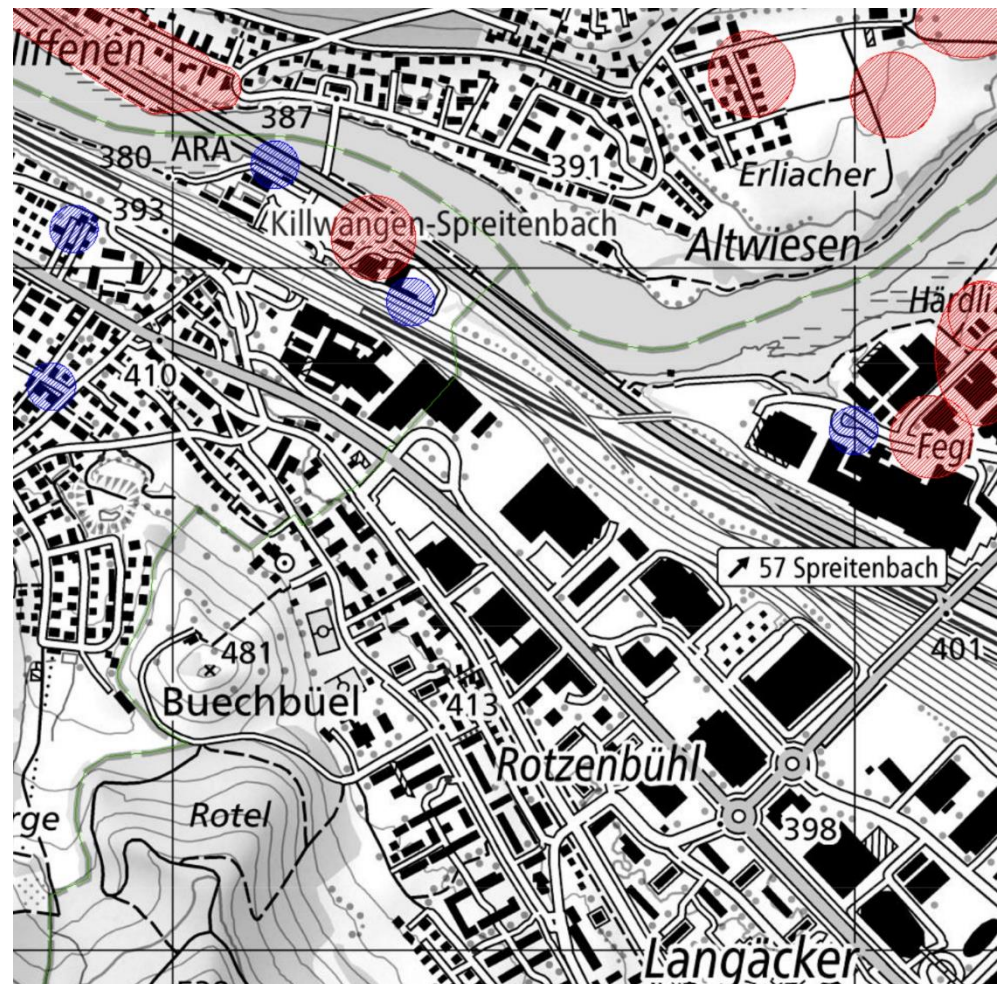
- Richtplan Vernehmlassung (GÜP1); Mobilität M 2.2 Kantonsstrassen**
- Kantonsstrassenvorhaben: Festsetzung (offene Strecke)
 - Kantonsstrassenvorhaben: Festsetzung (Tunnel)
 - Kantonsstrassenvorhaben: Zwischenergebnis (offene Strecke)
 - Kantonsstrassenvorhaben: Zwischenergebnis (Tunnel)
 - ... Trasseerhaltung; Kantonsstrassenvorhaben: Vororientierung
- Richtplan Vernehmlassung (GÜP1); Mobilität M 3.2 Öffentlicher Verkehr - Infrastruktur, M 6.1 Güterverkehr**
- Eisenbahnvorhaben: Festsetzung (offene Strecke)
 - Eisenbahnvorhaben: Zwischenergebnis (offene Strecke)
 - Eisenbahnvorhaben: Zwischenergebnis (Tunnel)
 - ... Eisenbahnvorhaben: Vororientierung; Trasseerhaltung
 - Eisenbahnvorhaben: (ausserhalb Kanton Aargau): Festsetzung
 - ... Eisenbahnvorhaben: (ausserhalb Kanton Aargau): Vororientierung; Trasseerhaltung
- Richtplan (GÜP1); Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse / Schiene (SP SIN / SP SIS) (Ausgangslage)**
- Infrastruktur Strasse (SP SIN): Ausbau / Erweiterung Nationalstrasse
 - Infrastruktur Strasse (SP SIN): Pannestreifenumnutzung (PUN) Nationalstrasse
 - Infrastruktur Schiene (SP SIS): offene Strecke
 - Infrastruktur Schiene (SP SIS): Tunnel
- Richtplan Vernehmlassung (GÜP1); M 4.1 Veloverkehr**
- Velovorzugsrouten: Festsetzung
 - Velovorzugsrouten: Zwischenergebnis
 - ... Velovorzugsrouten: Vororientierung
- Kant. Interessengebiet für Grundwasseremutzung V 1.1**
- AG
 - Ausserhalb AG
- Vorrangiges Grundwassergebiet Richtplan V 1.1**

Archäologie

Im Planungsperimeter finden sich aktenkundige archäologische Fundstellen und eine archäologische Verdachtsfläche. Die Niederterrasse der Limmat wird im Mündungsbereich des "Hinterbergenbach" als archäologische Verdachtsfläche [aVFK-ID: 493] geführt, da es sich um eine besonders siedlungsgünstige Lage handelt. In diesem Bereich kommt auch die bereits aktenkundige archäologische Fundstelle 22(A)9 zu liegen. Es handelt sich hierbei um die Fundhäufung neolithischer Feuersteinwerkzeuge, die vermutlich auf eine Siedlungsstelle hinweisen. Dazu sind die Einzelfundstellen eines bronzzeitlichen Lappenbeils und römischer Ziegelfragmente [Fundstellen: 22(B)4 und 22(B)5] als Anzeiger für das mögliche Vorhandensein weiterer Siedlungsreste verschiedener Zeitstellungen zu werten.

Der den Planungen zugrunde gelegte Gesamtperimeter des regionalen Sachplans soll durch eine verdichtete Bebauung, unter optimaler Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten und Platzverhältnisse, gestaltet werden. Diese Arbeiten gehen mit umfangreichen Bodeneingriffen einher, wodurch die Möglichkeit besteht, dass weitere bisher unbekannte archäologische Hinterlassenschaften aufgedeckt werden.

Abbildung 3 – Ausschnitt Karte Archäologische Fundstellen der Fachstelle Kantonsarchäologie Aargau und Legende (AGIS, 2023)



- Archäologische Fundstellen**
- Interpretierte A Fundstelle
 - Interpretierte B Fundstelle
 - Interpretierte A Fundstelle (denkmalgeschützt)
- Gemeinden (inkl. Enklaven/Exklaven)**
- Gemeinde

3 Abstimmung mit kommunalen Gesamtplanungen

Einschätzung

Die verbindlichen Inhalte des Sachplanes, insbesondere die Festlegungen, nennen mehrheitlich qualitative Ziele. Damit soll der offenen Form des regionalen Sachplans und den unterschiedlichen Planungsständen der Gemeinden Rechnung getragen werden. Zudem wird durch die thematische Stufengerechtigkeit verhindert, dass Detailabklärung ausserhalb des relevanten Planungs- und Realisierungszeitraumes stattfinden. Der Sachplan hat in erster Linie Auswirkungen auf BNO, KGV und allfällige Erschliessungspläne, die anzupassen sind.

Kommunale Planungen

Folgende Unterlagen der Gemeinde Killwangen sind vom regionalen Sachplan betroffen und wurden berücksichtigt:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), 12. Februar 2014
- Bauzonenplan, 12. Februar 2014
- Kulturlandplan, 12. Februar 2014
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), Entwurf

Folgende Sondernutzungsplanungen existieren im Gebiet Grenzraum auf Killwanger Seite:

- Gestaltungsplan Bahnhofstrasse, 23. Oktober 2018
- Gestaltungsplan Hasel, 12. April 2000
- Kommunalen Überbauungsplan Bahnhofstrasse Ost, 11. November 1992
- Kommunalen Überbauungsplan Steinbuchstrasse / Poststrasse, 24. Januar 1983

Folgende Unterlagen der Gemeinde Spreitenbach sind vom regionalen Sachplan betroffen und wurden berücksichtigt:

- Räumliche Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030), 2. Mai 2016
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2003, Stand 2022
- Bauzonenplan, Stand 2022
- Kulturlandplan, Stand 2022
- Entwürfe Gesamtrevision Nutzungsplanung, Stand 2024 (Vorprüfung)
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), 6. April 2021

Folgende Sondernutzungsplanungen existieren im Gebiet Grenzraum auf Spreitenbacher Seite:

- Kantonalen Überbauungsplan K 274, 10. Juni 1986
- Kommunalen Überbauungsplan "Industriegebiet Süd" (inkl. "Revision Ost"), 20. September 1976 (Aufhebung per Frühling 2025)
- Kommunalen Überbauungsplan, Teilüberbauungsplan West, 24. April 1978 (Aufhebung per Frühling 2025)
- Kommunalen Überbauungsplan "Industriestrasse West-Furttalstrasse", Aenderung 1989, 18. März 1991 (Aufhebung per Frühling 2025)
- Entwürfe zum Erschliessungsplan Industriegebiet Süd (Stand öffentliche Auflage 2025)

Zukünftige Planungen

Die Gemeinde Spreitenbach erarbeitet in den Jahren 2024/2025 ein Freiraumkonzept. Es ist kein gemeindeübergreifendes Freiraumkonzept geplant.

Zusätzliche Planungen

Im Grenzraum beim Areal der Lagerhäuser Aargau AG liegt ein möglicher Standort für einen Hub von Cargo sous Terrain (CST). Die Planung von Cargo sous terrain AG + Lagerhäuser

Aarau AG in Abstimmung mit der Gemeinde Spreitenbach wird durch den Sachplan (Gebiet Arbeitsplatzgebiet) nicht beeinträchtigt.

4 Planungsgrundsätze

Die fundiert hergeleiteten Ergebnisse der Testplanung sind für Detaillierungsentscheide zu beachten:

- Bericht "Testplanung Grenzraum Killwangen – Spreitenbach, Auswertung Vernehmlassung Okt. – Nov. 2020" vom 8. Februar 2021
- Bericht des Begleitgremiums "Testplanung Grenzraum Killwangen – Spreitenbach" vom 19. Dezember 2019
- Syntheseplan 1:3'500 vom 9. April 2020

Allgemeine Hinweise zum Städtebau

- Für die Belebung des öffentlichen Raumes sind im Grundsatz kleine Einheiten für Gewerbeflächen und viele Eingänge entlang langer Fassaden relevant.
- Für hohe Bauten im Gemeindegebiet von Spreitenbach ist das Konzept für Höhere Bauten und Hochhäuser (Hochhauskonzept) der Gemeinde Spreitenbach vom 13. Juni 2022 zu beachten.
- Für hohe Bauten im Gemeindegebiet von Killwangen sind vorgängige Abklärungen zu treffen und das Konzept für Höhere Bauten und Hochhäuser (Hochhauskonzept) der Gemeinde Spreitenbach vom 13. Juni 2022 zu berücksichtigen. Die Thematik ist zwingend in der Vertiefungsstudie «Bahnhofareal» zu behandeln.

Allgemeine Hinweise zum Freiraum

- Die Naherholungsräume Limmat (zum Beispiel Agglomerationspark) und Buchbühl sind im Hinblick auf den deutlichen Anstieg der Bewohnerzahl und der Arbeitsplätze zu berücksichtigen.
- Die Querverbindungen sind sehr wichtig aus Sicht der Freiraumnutzung, für die ökologische Vernetzung und das Klima. Sie sollten nicht nur als Weg ausgebildet werden, sondern zumindest in Teilbereichen mit öffentlichen Freiräumen oder Grünflächen ergänzt sein. Diese Flächen sind im Verlauf des weiteren Planungsprozesses zu sichern.
- Der Bedarf an gemeinschaftlichen Freiräumen insbesondere in den neuen Wohngebieten und in den Gebieten mit hoher Arbeitsplatzdichte ist zu sichern.

Allgemeine Hinweise zu Erschliessung und Mobilität

- Die Land-/Zürcherstrasse soll im Grenzraum ihrer Funktion als städtische Achse Rechnung tragen. Die Zugänglichkeit für Kunden der publikumsorientierten/gewerblichen Erdgeschossnutzungen von der Kantonsstrasse her soll im Rahmen einer Vorstudie von Kanton und Gemeinden geprüft werden. Anlieferung und die weitere Erschliessung sollen über die rückseitig liegenden Lateralstrassen (Bahnhofstrasse, Industriestrasse) erfolgen.
- In der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, welchen zusätzlichen MIV die Transformation auslösen kann und ob die einzelnen Knoten eine genügende Verkehrskapazität aufweisen.
- Um ein unerwünscht hohes MIV-Verkehrsaufkommen zu verhindern, sind auch diesbezüglich Anpassungen in der jeweiligen Bau- und Nutzungsordnung vorzusehen, die eine Limitierung und Reduktion/Unterschreitung der Anzahl Pflichtparkfelder, ein Mobilitätsmanagement, «autoarmes» Wohnen usw. berücksichtigen, damit der kantonalen Strategie «mobilitätAARGAU» entsprechend Rechnung getragen werden kann.

Hinweise zum öffentlichen Verkehr

- Die Realisierung der dritten Haltekante für den Bus beim Busbahnhof zwischen Würenloser- und Bahnhofstrasse muss auch in einer späteren Etappe gewährleistet bleiben.

- Für den Kleinbus von und nach Würenlos sind die Neigungsverhältnisse auf der Würenloserstrasse und die Radien der Wendemöglichkeiten bereits heute kritisch. Bei den Terrainanpassungen im Zusammenhang mit der Neuen Bahnhofstrasse ist auf die Erfordernisse des Busses besonders Rücksicht zu nehmen.
- Zur Gewährleistung der Anschlüsse des Buses von Würenlos auf die S-Bahn ist eine zusätzliche Haltekante nördlich des Bahnhofs in Diskussion. Eine solche Haltekante ist auf angemessener Flughöhe zu berücksichtigen, beziehungsweise darf nicht verunmöglicht werden.
- Der langfristige Verlauf der Velovorzugsroute (Bestvariante BVU) ist bei der Weiterentwicklung der Planungen zu berücksichtigen.
- Der Bahnzugang muss jederzeit als Drehscheibe funktionieren. Die Anlieferung an den Bahnhof und dessen Mieter ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen. Für die direkte Entwicklung rund um den Bahnhofplatz ist die SBB zwingend einzubeziehen.
- Die Haltekante für Bahnersatzbusse bei der Bushaltestelle muss immer zugänglich und verfügbar sein. Dies auch für allfällige Wartezeiten der Bahnersatzbusse.
- Am Bahnhof Killwangen-Spreitenbach befindet sich angrenzend an die Entwicklungszone ein öffentlicher Freiverladestandort. Die Erschliessung mit LKW für diesen Standort ist vorgängig sicherzustellen. Änderungen an der betroffenen Umgebung sind mit der SBB abzuklären.

Hinweise zu Gewässer

Die Hochwassergefahr ist möglichst frühzeitig in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht ein Hochwasserschutzdefizit in folgenden Gebieten des regionalen Sachplans (Sachplankarte):

- Neue Bahnhofstrasse
- Arbeitsplatzgebiet
- Landstrasse Süd
- Land-/Zürcherstrasse

Hinweise zur Akustik

Die meisten Gebiete, die im Perimeter des regionalen Sachplans "Grenzraum Killwangen – Spreitenbach" liegen, können als raumplanerisch hinreichend erschlossen betrachtet werden. Somit muss erst im Rahmen von konkreten Bauprojekten die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden. Hierbei sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) grundsätzlich bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten.

Bei einer gewerblichen Nutzung sollte die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nicht so problematisch sein, da für diese lärmempfindlichen Räume um 5 dB höhere IGW gelten (Art. 42 Abs. 1 LSV) und in den meisten Fällen nur der Tagesgrenzwert massgebend ist (Art. 41 Abs. 3 LSV). Bei Wohnnutzungen wird die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV als grosse Herausforderung erachtet. Die vorhandene Lärmbelastung hat einen grossen Einfluss auf die mögliche Nutzung der Areale und auch auf die Gebäudeformen und die Stellung der Gebäude.

In den weiteren Verfahren und bei der Projektierung sind im Umgang mit der teils örtlich herausfordernden Lärmbelastung folgende Hinweise von Anfang an zu berücksichtigen:

- Das Gebiet "Neue Bahnhofstrasse" grenzt südöstlich an das "Arbeitsplatzgebiet". Somit sind in diesem Bereich zusätzlich zu den Lärmemissionen der Verkehrsanlagen auch

noch die Emissionen der Industrie- und Gewerbeanlagen zu berücksichtigen. Allenfalls kann es auch sein, dass die angedachte Wohnnutzung im Gebiet "Neue Bahnhofstrasse" die Nutzung des nordwestlichen Bereichs des "Arbeitsplatzgebiets" einschränkt, da zumindest die neuen Betriebe die Anforderungen von Art. 7 LSV (Planungswerte) im Gebiet "Neue Bahnhofstrasse" einhalten müssen.

- Die Neue Bahnhofstrasse muss wahrscheinlich auch als Neuanlage nach Art. 7 LSV beurteilt werden. Somit muss auch diese Anlage die Planungswerte im Gebiet "Neue Bahnhofstrasse" einhalten können.
- Auch die geplante Umlegung der Industriestrasse ist als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Da diese Umlegung im "Arbeitsplatzgebiet" stattfindet, sollte die Einhaltung der Planungswerte ein kleineres Problem darstellen. Im Bereich des Gebiets "Neue Bahnhofstrasse", wo die neue Industriestrasse entlang der südöstlichen Grenze des Gebiets "Neue Bahnhofstrasse" geführt werden soll, kann die Einhaltung der Planungswerte zur grossen Herausforderung werden, vor allem, wenn in diesem Bereich eine Wohnnutzung möglich sein soll. Allenfalls müsste der Anschluss an die Landstrasse weiter südöstlich ganz im "Arbeitsplatzgebiet" geplant werden.
- Sowohl bei der Aufwertung der Verkehrsachsen wie auch bei der Freiraumgestaltung sollten die Aspekte der Klangraumgestaltung mitberücksichtigt werden, damit diese Orte eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen. Bei den Bodenflächen ist darauf zu achten, dass nicht nur schallharte Materialien gewählt werden und dass die Bodenflächen gegliedert werden. Zudem sollte das Terrain mit unterschiedlichen Höhenstufen modelliert werden. Auch bei den Fassaden und Wänden sollten unterschiedliche Materialien zur Anwendung kommen und grosse Fassadenflächen sollten gegliedert werden.

5 Organisation und Verfahren

5.1 Beteiligte Gemeinden

Am Sachplan beteiligen sich die beiden Gemeinden Killwangen und Spreitenbach, jeweils vertreten durch deren Gemeinderat.

5.2 Projektorganisation

5.2.1 Begleitgruppe

Begleitgruppe

Für die inhaltliche Bearbeitung des Sachplanes wird eine Begleitgruppe eingesetzt. Es besteht aus je zwei Gemeinderäten und zwei Verwaltungsvertretern der beteiligten Gemeinden sowie Vertretern des beauftragten Planungsbüros (PLANAR AG, Gutstrasse 73, 8055 Zürich):

Gemeinde Killwangen:

- Markus Schmid, Gemeindeammann (ab 01.01.2022)
- Werner Scherer, Gemeindeammann (bis 31.12.2021)
- Hanspeter Schmid, Gemeinderat (ab 01.01.2022 zuständig für das Ressort Hochbau)
- Jürg Lienberger, Gemeinderat (bis 31.12.2021)
- Timon Schlumpf, Bauverwaltung
- Fabienne Wey, Bauverwaltung

Gemeinde Spreitenbach:

- Markus Mötteli, Gemeindepräsident
- Adrian Mayr, Gemeinderat
- Lukas Nadig, Planung und Bau
- Daniel Schluep, Planung und Bau

PLANAR AG für Raumentwicklung:

- Manuel Peer
- Dominic Schuppli
- Pascal Klötzli

5.2.2 Projektteam

Projektteam

Für eine effiziente Projektabwicklung werden für organisatorische und administrative Aufgaben ein Projektteam bestehend aus je einem Verwaltungsvertreter pro Gemeinde und den Vertretern des beauftragten Planungsbüros eingesetzt:

- Timon Schlumpf, Bauverwaltung Killwangen
- Daniel Schluep, Bereichsleiter Gemeindeentwicklung, Spreitenbach
- Manuel Peer, PLANAR AG für Raumentwicklung
- Dominic Schuppli, PLANAR AG für Raumentwicklung
- Pascal Klötzli, PLANAR AG für Raumentwicklung

5.2.3 Einbezug Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer werden während zwei Phasen in das Projekt miteinbezogen. In der ersten Phase geht es darum, im Rahmen eines Echoraumes die Meinungen der Grundeigentümer zum überarbeiteten Entwicklungskonzept abzuholen.

Echoraum

Der Echoraum fand in Form einer Informationsveranstaltung vom 20. Oktober 2020 mit anschließender Vernehmlassung der Testplanungsergebnisse (Entwicklungskonzept) statt. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden die betroffenen Grundeigentümer über die Ergebnisse der Testplanung und das daraus erarbeitete Entwicklungskonzept (Syntheseplan), welches als Grundlage für die Erarbeitung des Sachplanes dient, informiert. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurden die betroffenen Grundeigentümer zur Vernehmlassung eingeladen. Von 32 angeschriebenen Grundeigentümer nahmen 14 an der Vernehmlassung teil.

Die Ergebnisse der Vernehmlassung wurden den beiden Gemeinderäten zur Kenntnis gebracht und flossen in die Erarbeitung des regionalen Sachplanes ein.

Einladung zur Mitwirkung

Zur zweiten Phase wurden die Grundeigentümer zu Beginn der Mitwirkung mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 6. Juni 2023 in der Turnhalle Zelgli in Killwangen gezielt eingeladen, sich in den Entwurf des regionalen Sachplanes einzubringen.

Aufgrund der überschaubaren Menge der eingegangenen Mitwirkungsbeiträge werden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die Entscheide, das weitere Vorgehen und die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinden informiert. Die Information erfolgt zeitgleich mit der Beschlussfassung des regionalen Sachplanes durch die Gemeinderäte.

5.2.4 Weitere beteiligte Akteure

Weitere Beteiligte

Die folgenden weiteren Stellen und Akteure werden im Planungsprozess konsultiert und stufengerecht einbezogen:

- **Regionalplanungsverband Baden Regio**
- **Fachstelle des BVU** (Abteilung Raumentwicklung, Sektion Regional- und Ortsplanung Ost)
- **Gemeinderäte**
- **Regierungsrat**
- **Bevölkerung**

5.3 Planungsablauf

Planungsschritt	Datum
Echorum mit Grundeigentümern	Di, 20.10.2020
Startsitzung Begleitgruppe	Do, 19.08.2021
1. Zwischenbesprechung Begleitgruppe	Fr, 29.10.2021
2. Zwischenbesprechung Begleitgruppe	Mi, 15.12.2021
Prüfung und Vernehmlassung durch Gemeinden	März/April 2022
Vorläufige Beurteilung durch Kanton	Fr, 25.11.2022
3. Zwischenbesprechung Begleitgruppe	Do, 02.02.2023
Überarbeitung Entwurf Sachplan gemäss vorläufiger Beurteilung	Di, 21.02.2023
Verabschiedung zur Mitwirkung durch Gemeinden	März 2023
Öffentliche Informationsveranstaltung zur Mitwirkung	Di, 06.06.2023
Mitwirkung Bevölkerung inkl. Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes	Juni – August 2023
4. Zwischenbesprechung Begleitgruppe	Mo, 08.01.2024
Erstellen Mitwirkungsbericht und Überarbeitung Sachplan	Mi, 07.02.2024
Stellungnahme zum bereinigten Sachplanentwurf durch Kanton	Mo, 30.09.2024
Beschluss durch Gemeinden	anschliessend
Veröffentlichung Mitwirkungsbericht	anschliessend
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend
Publikation	anschliessend

5.4 Planungsrisiken

Komplexe Planungen mit langfristigen Zeithorizonten beherbergen eine Vielzahl von Risiken. Der regionale Sachplan mit dem Grenzgebiet als Thematik beinhaltet potenzielle Risiken von zwei Gemeindeseiten gleichzeitig:

- Personalwechsel/Informationsverluste innerhalb der Bauverwaltungen
- Politische Wechsel und neue Prioritäten in den Gemeinderäten
- Politische Entscheide durch die Gemeinden
- Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinden
- Wechselnde Bereitschaft zur Zusammenarbeit seitens Grundeigentümer

Der behördenverbindliche Sachplan mit Text und Karte als Bestandteile, zusammen mit dem vorliegenden Planungsbericht, stellen sicher, dass die festgehaltene Entwicklungsrichtung erhalten bleibt.

6 Vorläufige Beurteilung vom 25. November 2022

Vorläufige Gesamtbeurteilung des Kantons

Die Erarbeitung eines regionalen Sachplans "Grenzraum Killwangen – Spreitenbach" als strategische Grundlage und überkommunales Koordinationsinstrument wird seitens Abteilung Raumentwicklung ausdrücklich begrüsst.

Die beabsichtigte Entwicklung und Ansiedlung von vielfältigen Nutzungen im Grenzraum der beiden Gemeinden am Bahnhof entsprechen grundsätzlich dem kantonalen Richtplan und die behandelten Sachthemen sind eines regionalen Sachplans würdig.

Die Vorlage bildet eine gute und besonders wichtige Planungsgrundlage für die Entwicklung dieses wichtigen Grenzgebiets zwischen Killwangen und Spreitenbach. Die Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Einbezug der betroffenen Grundeigentümer wurde in den Sachthemen unterschiedlich tief und konkret in den Zielen und Festlegungen verankert.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Es besteht noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Miteinbezug des Regionalplanungsverbands bei der Erarbeitung des regionalen Sachplans
- Präzisierung der verbindlichen Bestandteile
- Umgang mit K 274 Land-/Zürcherstrasse
- Umgang mit Lärmbelastung

Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen (Die öffentliche Auflage hat vom 01.06.2023 bis 31.08.2023 stattgefunden. Vgl. Kap. 7 Mitwirkungen).

Gemäss § 12a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) können Gemeinden zur Regelung überkommunaler Sachbereiche der räumlichen Entwicklung regionale Sachpläne erlassen und darin die für die Umsetzung erforderlichen Massnahmen und Zeiträume bezeichnen. Die regionalen Sachpläne werden von den betroffenen Gemeinden durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Empfehlungen

Im Rahmen der vorläufigen Beurteilung wurden umfangreiche Empfehlungen hinsichtlich Ortsbild und Freiraum abgegeben, die für Folgeverfahren inhaltlich relevant werden. Aus diesem Grund sind diese Hinweise direkt in den Planungsgrundsätzen verankert (vgl. Kap. 4 Planungsgrundsätze).

Überarbeitung

Im Anschluss an die vorläufige Beurteilung durch den Kanton wurden die Bestandteile des Sachplans umfassend überarbeitet, ehe die Mitwirkung durchgeführt wurde.

7 Mitwirkung

Mitwirkung

Die von den Gemeinden Killwangen und Spreitenbach verabschiedeten Entwürfe zum regionalen Sachplan «Grenzraum Killwangen – Spreitenbach» wurden auf der Gemeindekanzlei Killwangen und der Bauverwaltung Spreitenbach aufgelegt sowie auf den jeweiligen Homepages der Gemeinden verfügbar gemacht. Zur Mitwirkung wurde neben schriftlichen Eingaben auch die Möglichkeit zu einer E-Teilnahme gegeben. Die öffentliche Auflage erstreckte sich über den Zeitraum vom 01. Juni 2023 bis 31. August 2023. Innert der Auflagefrist sind der Gemeinde Spreitenbach zehn Mitwirkungseingaben eingegangen. Der Umgang mit den eingegangenen Beiträgen wird im Mitwirkungsbericht vom 07. Februar 2024 erläutert (vgl. Beilage Mitwirkungsbericht).

Der Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Killwangen mit Entscheid Nr. 4 und vom Gemeinderat Spreitenbach mit Entscheid Nr. 56-2024, beide am 19. Februar 2024, verabschiedet.

8 Stellungnahme zum bereinigten Sachplanentwurf vom 30. September 2024

Gesamtbeurteilung	Die Resultate aus dem Planungsprozess (Testplanung 2019) werden mit dem vorliegenden regionalen Sachplan «Grenzraum Killwangen – Spreitenbach» behördenverbindlich gesichert. Dies ist begrüssenswert und wird ausdrücklich gewürdigt. Die gesetzten gemeinsamen Entwicklungsziele stützen das Entwicklungskonzept und sind sachgerecht. Der überarbeitete Entwurf ist in einigen Punkten noch zu präzisieren, damit keine Missverständnisse entstehen. Ausserdem enthält er noch wenige Festlegungen, die rechtlich nicht genehmigungsfähig sind (Vorbehalte) und zu bereinigen sind: – Explizite Deklaration der Genehmigungsinhalte – Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse – Beschluss- und Genehmigungsbestandteile (Titelblatt und Plankopf)
Vollständigkeit	Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.
Planungsrechtliches Verfahren	Gemäss § 12a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) können Gemeinden zur Regelung überkommener Sachbereiche der räumlichen Entwicklung regionale Sachpläne erlassen und darin für die Umsetzung erforderlichen Massnahmen und Zeiträume bezeichnen. Die regionalen Sachpläne werden von den betroffenen Gemeinden durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Gemäss § 3 BauV lässt der Gemeinderat die Pläne von der kantonalen Fachstelle vorläufig beurteilen, bevor er die Bevölkerung zur Mitwirkung einlädt. Gestützt auf die vorläufige Beurteilung vom 25. November 2022 hat die Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich. Eine weitere Prüfung der Unterlagen wäre vor den kommunalen Beschlussfassungen gestützt auf § 3 BauV nicht erforderlich. Im Sinne einer abschliessenden Prüfung erfolgt wunschgemäss zu Händen der kommunalen Beschlussfassungen eine überarbeitete Beurteilung als Stellungnahme im beratenden Sinne.
Weiteres Vorgehen	Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend der Stellungnahme zum bereinigten Sachplanentwurf sind vor der kommunalen Beschlussfassung noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an regionale Sachpläne erfüllt.
Bereinigung	Infolge der zweiten Stellungnahme durch den Kanton wurde die Vorlage bereinigt. Offene Punkte (Vorbehalte) wurden direkt mit dem zuständigen Kreisplaner und den betroffenen Fachabteilungen bilateral geklärt und ausgeräumt.

9 Beilagen

- Beschlüsse der Gemeinderäte der Gemeinden
- Stellungnahme zum bereinigten Sachplanentwurf Kanton Aargau (BVU) vom 30. September 2024
- Mitwirkungsbericht vom 07. Februar 2024
- Vorläufige Beurteilung Kanton Aargau (BVU) vom 25. November 2022
- Bericht des Begleitgremiums zur Testplanung Grenzraum Killwangen – Spreitenbach vom 19. Dezember 2019