

Kanton Aargau
Stadt Bremgarten

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



24. Oktober 2024 | Beschlussfassung Gemeindeversammlung

arcoplan klg
Raumentwicklung
Landschaftsarchitektur
Bauberatung
Projektmanagement

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan.ch

Stand: 24. Oktober 2024 | Beschlussfassung Gemeindeversammlung
BVUARE: 16.15

Auftraggeber

Stadt Bremgarten
Rathausplatz 1
5620 Bremgarten

Auftragnehmer

Projektleitung, raumplanerische Bearbeitung

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA
Sabina Dürrenberger, dipl. Geografin MNF
Sarah Lauener, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Mitbericht: Kapitel 4.2.7 Zentrumsgebiet Bahnhofareal

Planwerkstadt AG

Binzstrasse 39
8045 Zürich

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 1 |
| 1.1 | Zweck der Planung | 1 |
| 1.2 | Anlass zur Revision Nutzungsplanung | 1 |
| 1.3 | Planungsbestandteile | 2 |
| 1.4 | Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung | 3 |
| 1.5 | Integration Nutzungsplanung Siedlung „Oberebene“ | 4 |
| 1.6 | Projekte mit planungsrechtlicher Relevanz für die Gesamtrevision | 6 |
| 2 | Organisation und Ablauf der Planung | 8 |
| 2.1 | Planungskommission | 8 |
| 2.2 | Terminprogramm / Ablauf der Planung | 9 |
| 3 | Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen | 11 |
| 3.1 | Statistische Grundlagen | 11 |
| 3.1.1 | Änderung der Bevölkerung 1990 / 2017 | 11 |
| 3.1.2 | Altersstruktur der Bevölkerung nach 5-Jahresklassen | 13 |
| 3.2 | Übergeordnete Grundlagen und Vorgaben | 14 |
| 3.2.1 | Kantonale Grundlagen und Hinweise | 14 |
| 3.2.2 | Kantonaler Richtplan Aargau und Raumkonzept Aargau | 15 |
| 3.2.3 | Regionale Grundlagen | 19 |
| 3.3 | Kommunale Grundlagen | 20 |
| 3.3.1 | Räumliches Entwicklungsleitbild REL | 20 |
| 3.3.2 | Innenentwicklung – Potentialabschätzungen | 23 |
| 3.3.3 | Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV | 24 |
| 4 | Zentrale Sachthemen | 26 |
| 4.1 | Wichtigste Themen der Revision | 26 |
| 4.2 | Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung | 26 |
| 4.2.1 | Überbaute Wohn- und Mischzonen | 26 |
| 4.2.2 | Unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 29 |
| 4.2.3 | Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO | 29 |
| | Bedarfsnachweis Arbeitsnutzungen | 30 |
| | Bedarfsnachweis Wohnnutzung | 32 |
| | Abstimmung Siedlung und Verkehr, Erschliessung | 32 |
| | Lärm | 35 |
| | Aufnahme der WAO in Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung BNO | 36 |
| 4.2.4 | Stärkung Arbeitszone Obere Ebene / Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebene | 38 |
| 4.2.5 | Grenz- und Gebäudeabstand in Gebieten mit kleinteiliger Parzellenstruktur | 40 |
| 4.2.6 | Fassungsvermögen der Bauzone und Stand der Erschliessung | 40 |
| 4.2.7 | Zentrumsgebiet Bahnhofareal | 42 |
| | Planungsrechtliche Situation | 42 |
| | Planungsprozess | 43 |
| | Umsetzung in der Nutzungsplanung | 44 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 4.2.8 | Zentrumsgebiet Bahnhof Bremgarten-West | 46 |
| | Wohnschwerpunkt WSP | 46 |
| | Bahnhofsgebiet Bremgarten-West | 47 |
| | Umsetzung in der Nutzungsplanung | 48 |
| 4.2.9 | Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne | 50 |
| 4.2.10 | Gestaltungsplanpflichtige Areale | 56 |
| 4.2.11 | Entwicklungsraum Zürcherstrasse - Rahmenplan | 58 |
| 4.2.12 | Zusammenfassung Innere Siedlungsentwicklung | 59 |
| 4.3 | Abstimmung Siedlung und Verkehr | 60 |
| 4.4 | Freiraumkonzept | 63 |
| 4.4.1 | Grundsätze | 63 |
| 4.4.2 | Analyse | 64 |
| 4.4.3 | Ziele | 66 |
| 4.4.4 | Schwerpunkte | 66 |
| 4.4.5 | Konzeptplan | 68 |
| 4.5 | Umsetzung des Freiraumkonzepts in der Nutzungsplanung | 69 |
| 4.6 | Ortsbildschutz | 71 |
| 4.6.1 | Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz - ISOS | 71 |
| | Erhaltungsziele nach ISOS, Berücksichtigung in der Nutzungsplanung | 72 |
| | Erhaltungsziele im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln | 78 |
| 4.6.2 | Bauinventar | 79 |
| 4.7 | Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO | 82 |
| 4.7.1 | Allgemeine Hinweise | 82 |
| 4.7.2 | Wichtigste materielle Anpassungen mit der neuen BNO Bremgarten: | 83 |
| 4.8 | Öffentliche Einrichtungen – Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | 86 |
| 4.8.1 | Schulraum | 86 |
| 4.8.2 | Öffentlicher Freiraum | 87 |
| 4.8.3 | Zone OE Alters- und Pflegezentrum Bärenmatt Bremgarten | 88 |
| 4.8.4 | Zone OE Obertorplatz / Postareal | 88 |
| 4.8.5 | Zone OE Casinoareal | 89 |
| 4.8.6 | Zone OE Hofacher | 90 |
| 4.8.7 | Zone OE Kinderheim St. Benedikt | 90 |
| 4.8.8 | Abwasserreinigungsanlage ARA im Kessel | 91 |
| 4.9 | Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und (mittel)grosse Verkaufsnutzungen | 92 |
| 4.9.1 | Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen | 92 |
| 4.9.2 | Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen | 93 |
| | Grundlagen | 93 |
| | Ausgangslage und Erwägungen | 95 |
| 4.10 | Umsetzung Hochwasserschutz | 98 |
| 4.10.1 | Rechtsgrundlage | 98 |
| 4.10.2 | Umsetzung in der Nutzungsplanung | 99 |
| 4.11 | Gewässerraum | 101 |
| 4.11.1 | Rechtsgrundlage | 101 |
| 4.11.2 | Umsetzung in der Nutzungsplanung | 101 |
| 4.12 | Energie und Klima | 111 |
| 4.13 | Waldareal | 112 |
| 4.14 | Archäologie | 113 |
| 4.15 | Historische Verkehrswege | 113 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4.16 | Störfallvorsorge | 113 |
| 4.17 | Nichtionisierende Strahlung | 113 |
| 4.18 | Sachplan Militär | 114 |
| 5 | Erläuterungen zu den Planungsinhalten | 115 |
| 5.1 | Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln | 115 |
| 5.2 | Aufbau der Nutzungsplanung | 115 |
| 5.3 | Bauzonenplan | 116 |
| 5.3.1 | Bauzonenregime | 116 |
| 5.3.2 | Quantitative Siedlungsentwicklung | 118 |
| 5.3.3 | Interne Änderungen am Bauzonenplan / Zonenregime | 120 |
| 5.3.4 | Untergeordnete Änderungen aufgrund des neuen Datenmodells | 121 |
| 5.4 | Bau- und Nutzungsordnung | 124 |
| 5.4.1 | BNO | 124 |
| 5.4.2 | Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA) | 139 |
| 5.5 | Kulturlandplan | 140 |
| 5.5.1 | Wichtigste übergeordnete Vorgaben | 140 |
| 5.5.2 | Landwirtschaftszone / Speziallandwirtschaftszonen | 144 |
| 5.5.3 | Schutzzonen und Schutzobjekte | 144 |
| 5.5.4 | Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz RPG | 145 |
| 5.6 | Spezialthemen | 146 |
| 5.6.1 | Mehrwertausgleich | 146 |
| 5.6.2 | Arrondierungen | 147 |
| 5.6.3 | Digitale Neuerfassung | 149 |
| 6 | Ergebnisse der Planung | 152 |
| 6.1 | Kantonale Vorprüfung | 152 |
| 6.2 | Mitwirkung der Bevölkerung | 152 |
| 6.3 | Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage | 153 |
| 6.4 | Beschluss Einwohnergemeindeversammlung | 153 |

Beilagen

- B1 Innenentwicklung - Potentialabschätzungen
16. November 2020, aktualisiert 11. Oktober 2021 / 4. Juli 2022 / 24. Oktober 2024, arcoplan klg, Ennetbaden
- B2 Räumliches Entwicklungsleitbild REL
15. Oktober 2020, aktualisiert 11. Oktober 2021 / 4. Juli 2022, arcoplan klg, Ennetbaden
- B3 Grundlagenplan Natur und Kultur 1:5000
24. Oktober 2024, arcoplan klg, Ennetbaden
- B4 Inventar Natur, Landschaft und Kultur
24. Oktober 2024, arcoplan klg, Ennetbaden
- B5 Themenpläne Bremgarten
- Bauzonenplan neu, Flächenrelevante Änderungen Bremgarten 1:2'500
 - Bauzonenplan neu, Flächenrelevante Änderungen Hermetschwil-Staffeln 1:2'500
 - Stand der Erschliessung 1:12'500 (A3)
 - Hochwasserschutz 1:17'500 (A3)
 - Oberflächenabfluss 1:17'500 (A3)
 - IVS 1:17'500 (A3)
 - Naturschutzzonen Wald 1:17'500 (A3)
- B6 Regionale Stellungnahme
21. Februar 2022, Regionalplanungsverband Mutschellen Reusstal Kelleramt MRK
- B7 Auswertungsbericht zum Mitwirkungsverfahren
28. März 2022, aktualisiert 4. Juli 2022, arcoplan klg, Ennetbaden
- B8 ISOS-Verträglichkeits-Studie Bahnhofsareal Bremgarten
5. September 2022, Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker, Zürich
- B9 Bremgarten – Buskonzept, Schlussbericht
13. Juni 2022, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg
- B10 Dokumentation Promenadenwald
30. August 2023, Departement BVU, Abteilung Wald
- B11 Verkehrliches Gutachten Wohn- und Arbeitszone Oberebene
7. Juni 2023, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg

1 Ausgangslage

1.1 Zweck der Planung

Die Planungsvorlage dient der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Stadt Bremgarten. Die noch rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente werden inhaltlich und formal überprüft und vereinigt, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

Seit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss am 1. Januar 2014 gehört Hermetschwil-Staffeln zur Stadt Bremgarten. Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Bremgarten wurde am 17. Januar 2008 beschlossen und am 5. November 2008 genehmigt, die rechtskräftige Nutzungsplanung von Hermetschwil-Staffeln am 30. November 2001 beschlossen und am 16. Oktober 2002 genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG]) ist in der früheren Gemeinde Hermetschwil-Staffeln erreicht. Eine Gesamtrevision der zusammengeschlossenen Gemeinde Bremgarten ist hinsichtlich einer einheitlichen Regelung, der Anforderungen aus dem am 23. August 2017 vom Bundesrat genehmigten, neuen kantonalen Richtplan sowie dem neuen Raumplanungsgesetz, welches seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, begründet.

1.2 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse bau- und planungsrechtliche Vorgaben geändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 10. November 2021).

Das geltende kantonale Recht (BauG / BauV) ist auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Entsprechend müssen in der neuen BNO der Stadt Bremgarten die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen werden. Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der aktualisierten BNO Bremgarten basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG galt bezüglich der Gewässerräume bis vor kurzem der revidierte § 127 BauG, worin die Abstände geregelt sind. Die zulässige Gestaltung des Gewässerraumes wird in Art. 41c GSchV definiert. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, hat festgestellt, dass die Umsetzung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich

erfolgt ist. Die Revisionsvorlage wurde betreffend den Gewässerraum gestützt auf die kantonale Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume vom November 2022 angepasst.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplanes (Beschluss des Grossen Rates vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rates vom 24. März 2015) genehmigt. Die am 3. März 2013 vom Stimmvolk angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes hatte u. a. dazu geführt, dass der Richtplan des Kantons Aargau angepasst werden musste.

Die neuen Richtplankapitel S1.2 Siedlungsgebiet und S 1.9 Wohnschwerpunkte wurden vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen. In Bremgarten wurde im kantonalen Richtplan kein zusätzliches Siedlungsgebiet festgesetzt. Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf. Baulandreserven sollen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet und über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden. Im Richtplan ist der Wohnschwerpunkt Nr. 3 Bremgarten West (Gebiet Bärenmattächer / Isenlauf) festgesetzt.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und das Ziel einer einheitlichen Regelung bildeten den Anlass, um die Planungsinstrumente der Stadt Bremgarten und der ehemaligen Gemeinde Hermetschwil-Staffeln materiell grundsätzlich zu überprüfen und zu revidieren sowie formell zusammenzuführen.

1.3 Planungsbestandteile

Die Vorlage besteht aus dem folgenden beschluss- und genehmigungspflichtigen Inhalt:

- Bauzonenpläne 1:2'500 (Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln)
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

Den Planungsarbeiten zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorangehend wurden ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV sowie ein Räumliches Entwicklungsleitbild REL (inklusive Innenentwicklungspotential-Abschätzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2) erarbeitet, damit die rechtlich geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 2 Abs. 1 BauV, § 4 Abs. 2 BauV) in optimaler Weise erfolgen kann. Als Grundlage für die Überprüfung von Schutzzonen und Schutzobjekten wurde ein Inventar Natur, Landschaft und Kultur erstellt. Die Inventarisierung erfolgte im Sommer 2018 durch arcoplan klg. Die inventarisierten Objekte sowie weitere Grundlagen sind im Grundlagenplan Natur, Landschaft und Kultur dargestellt.

Übersicht über die weiteren erarbeiteten Planungsgrundlagen:

- Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV, Bericht und Pläne
- Innenentwicklung – Potentialabschätzungen (Beilage B1)
- Räumliches Entwicklungsleitbild REL (Beilage B2)
- Grundlagenplan Natur, Landschaft und Kultur 1:5'000 (Beilage B3)
- Inventar Natur, Landschaft und Kultur (Beilage B4)

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Stadt Bremgarten. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut ist und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Grundlagen und der getroffenen Entscheide. Damit ist die nötige Transparenz im Planungsprozess gewährleistet. Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Stadt Bremgarten. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe der Nutzungsplanung. Der Planungsbericht dient der Erläuterung der Planungsinhalte und hat lediglich orientierende Wirkung (kein Beschluss- und Genehmigungsdokument).

1.4 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Rechtskräftige Nutzungsplanung und Teiländerungen

Zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfügt die Stadt Bremgarten über folgende rechtskräftigen Planungsinstrumente:

| Nutzungsplanung | Beschluss GV ¹⁾ | Genehmigung Kanton |
|--|----------------------------|--------------------|
| Bremgarten | | |
| Bauzonenplan 1:2'500, Kulturlandplan 1:5'000 | 17. Januar 2008 | 5. November 2008 |
| Bau- und Nutzungsordnung BNO | 17. Januar 2008 | 5. November 2008 |
| Reglement für das Bauen in der Altstadt | 17. Januar 2008 | 5. November 2008 |
| Hermetschwil-Staffeln | | |
| Bauzonenplan 1:2'500, Kulturlandplan 1:5'000 | 30. November 2001 | 16. Oktober 2002 |
| Bau- und Nutzungsordnung BNO | 30. November 2001 | 16. Oktober 2002 |

¹⁾ GV: *Einwohnergemeindeversammlung*

Folgende Teiländerungen wurden in der Zwischenzeit realisiert und sind rechtskräftig:

| Teiländerungen | Beschluss GV ¹⁾ | Genehmigung Kanton |
|---|----------------------------|--------------------|
| Bremgarten | | |
| | 15. Juni 2007 | 17. Oktober 2007 |
| Bauzonenplan, Teiländerung „Waagplatz“ | 9. Dezember 2010 | 22. Juni 2011 |
| Bauzonenplan, Teiländerung „Hexenturm“ | 15. Dezember 2011 | 23. Mai 2012 |
| Bauzonenplan, Teiländerung „Betriebsgebäude BDWM“ | 10. Dezember 2015 | 06. April 2016 |
| Bauzonenplan, Teiländerung „Shell-Tankstelle“ | 18. Dezember 2016 | 26. April 2017 |
| Hermetschwil-Staffeln | | |
| Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung | 9. Juni 2010 | 20. Oktober 2010 |

¹⁾ GV: *Einwohnergemeindeversammlung*

Nach Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Mit dem Inkrafttreten gleich mehrerer übergeordneter Vorgaben und dem erfolgten Gemeindegemeinschaftszusammenschluss sind diese Voraussetzungen gegeben. Die Grundsätze der Planbeständigkeit und der

Rechtssicherheit werden damit auch mit Unterschreiten des vorgegebenen Planungshorizonts von 15 Jahren eingehalten.

Die nachfolgend aufgeführten rechtskräftigen Sondernutzungspläne behalten nur soweit ihre Gültigkeit, als keine Widersprüche zum neuen übergeordneten Recht entstehen. Kapitel 4.2.5 gibt eine detaillierte Übersicht:

Erschliessungspläne: Ringstrasse Isenlauf; Isenlaufstrasse; Vogelsang; Obere Ebene; Kapuzinerhügel / Wagenrain; Rotbach; Staffeln 2; Staffeln 3; Altweg

Gestaltungspläne: Bahnhofareal; Austrasse; Wydeweg; Staffeln 3 (vermutlich bereits aufgehoben); Schellenhausstrasse Ost

Koordination mit laufender Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland «Rauestei»

Im Gebiet «Rauestei» sieht der kantonale Richtplan eine Materialabbauzone vor, für die gemäss Planungsanweisung V2.1/2.3 der Nachweis der Standortgebundenheit sowie die Erfüllung der raumplanerischen Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung durch den Bund im Umfang von 2 ha Waldfläche gegeben ist. Im Kulturlandplan und in der BNO ist die Umsetzung noch nicht erfolgt.

Mit einem parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung laufenden Teiländerungsverfahren (BVUARE.13.233) soll diese Richtplanvorgabe im Kulturlandplan und in der Bau- und Nutzungsordnung BNO umgesetzt werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung werden die beiden Verfahren laufend aufeinander abgestimmt. Eine Integration der Teiländerungsplanung «Rauestei» in die Gesamtrevision ist nicht erforderlich. Eine spätere Integration je nach Stand der beiden Verfahren bleibt möglich.

1.5 Integration Nutzungsplanung Siedlung „Oberebene“

Die bis anhin in einem separaten Planungsverfahren geführte Teiländerung der Nutzungsplanung im Gebiet Oberebene wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 zurückgewiesen. Die Entscheidung solle gemäss Rückweisungsantrag erst im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gefällt werden.

Dieser Planung «Oberebene» ging bereits ein längerer Planungsprozess voraus. Das Areal liegt seit über zehn Jahren mehr oder weniger brach bzw. wird vorwiegend als Lager-/Abstellfläche und Parkplatz genutzt, ohne dass eine Entwicklung stattgefunden hat. Nun sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung dieses unter- bzw. ungenutzten Gebiets geschaffen werden. Die ursprünglich separate Teiländerungsvorlage wird damit in die laufende Gesamtrevision integriert und im diesem Gesamtkontext beleuchtet, soweit dies nicht bereits im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbilds REL erfolgt ist (siehe Kapitel 4.2.3).

Die integrierte Vorlage «Oberebene» berücksichtigt die relevanten Vorgaben der am 25. März 2019 vom Stadtrat verabschiedeten Planungsdokumente «Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)» und «Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)». Das öffentliche Mitwirkungsverfahren im Rahmen der ursprünglichen Teiländerungsplanung wurde gleichzeitig mit dem

Mitwirkungsverfahren zum Räumlichen Entwicklungsleitbild REL und zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV vom 1. bis 30. April 2019 durchgeführt. Die ursprüngliche Teiländerungsvorlage wurde abschliessend vorgeprüft, der Abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 24. Juni 2019. Das Einwendungsverfahren nach § 24 Baugesetz BauG fand vom 8. Januar bis 6. Februar 2020 statt. Während der Auflagefrist wurden gegen diese Teiländerung des Bauzonenplans zwei Einwendungen eingereicht. Es konnte mit beiden einwendenden Parteien keine Einigung erzielt werden, weshalb der Stadtrat die Einwendungen im Frühjahr 2020 abweisen musste. Somit ergaben sich gegenüber der öffentlichen Auflage keine Änderungen. Die Teiländerungsvorlage «Oberebene» wurde der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 zum Beschluss vorgelegt und von diesem wie vorstehend geschildert, zurückgewiesen. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (M-R-K) hat mit Schreiben vom 26. Januar 2015 zum Vorhaben in zustimmenden Sinn Stellung genommen.

Vorgehen bei der Integration

Die Planungsvorlage Oberebene wurde materiell gemäss dem an der Einwohnergemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegten Planungsstand integriert. Details hierzu finden sich in Kapitel 4.2.3 des vorliegenden Planungsberichtes. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 wurden im Rahmen der Rückweisung verschiedene Themen ins Feld geführt, über die noch weiter beraten werden sollte, bzw. die noch einer Begründung bedurften. Auf diese Themen wird – sofern relevant - im vorliegenden Planungsbericht an dafür geeigneter Stelle eingegangen.

Im Abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung zur Teiländerung Oberebene vom 24. Juni 2019 wurden für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung folgende relevante Hinweise und Handlungsanweisungen festgehalten:

- Es besteht keine räumliche Überlagerung zwischen dem Wohnschwerpunkt WSP und Entwicklungsschwerpunkt ESP (S. 3) *Der Einbezug der Wohnnutzung im ESP ist durch die Standortgemeinde im Rahmen ihrer Nutzungsplanung zu prüfen* (Richtplankapitel S 1.3, Planungsgrundsatz C). *Wohnnutzungen sind in den ESP möglich, sofern die Standortgemeinde dies in ihrer städtebaulichen Entwicklung vorsieht.*
Berücksichtigung in der Gesamtrevision Nutzungsplanung: Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild REL sieht die Stadt Bremgarten in der städtebaulichen Entwicklung eine Wohnnutzung im Gebiet Oberebene vor. Diese Wohnbauentwicklung ist als eines der Standbeine der Strategie im REL dargelegt. Der im kantonalen Richtplan festgesetzte Wohnschwerpunkt wird damit aber nicht entwickelt, da ESP und WSP räumlich getrennt sind und eine Entwicklung des WSP gemäss aufgezeigtem Innenentwicklungspotential und Strategie zur Abdeckung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung vorderhand nicht als zwingend erachtet wird.
- Mit der jüngsten, dynamischen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Repla Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (MRK) (gemäss Volkszählung 2011 bis 2015 plus 553 Beschäftigte für denselben Zeitraum), ist gemäss Stellungnahme davon auszugehen, dass der Bedarf an Arbeitszonen in der Region MRK weiterhin steigend und überdurchschnittlich hoch sein wird. Die Entwicklung von plus 553 Beschäftigten im Zeitraum 2001 bis 2015 sei im Vergleich zum Kanton überdurchschnittlich und ist relativ gesehen das drittgrösste, regionale Wachstum. Dies würde sich auch auf den einzigen ESP auswirken. Im ESP werde mit einer Reduktion des Flächenpotenzials auf die Manövrierfähigkeit und das Entwicklungspotential für die

Nachfrage grösserer Areale verzichtet. Um vor Ort Arbeitsplätze anbieten zu können, müssen die nach der Umzonung verbleibenden Arbeitszonen im ESP konsequent erhalten und aktiv verfügbar gemacht sowie entwickelt werden. *Die zielführenden Massnahmen gemäss REL seien im Rahmen der Gesamtrevision zweckmässig umzusetzen.*

Diese Vorgabe wird im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung unter Kapitel 4.2.4 behandelt (Stärkung Arbeitszone Obere Ebene / Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebene).

- Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Vorrangnutzung gemäss Richtplan nur abgewichen werden könne, wenn die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen werde und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden (Richtplan S 1.3/1.4). Dieses Thema wird in den Kapiteln 4.2.4 Stärkung Arbeitszone / ESP und 4.9.1 Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen behandelt.
- Gemäss Bericht bestehen noch Mängel bezüglich Freiraumqualität, Trennwirkung zwischen Gebäuden und Verbindungen im Fuss- und Veloverkehr. Sofern die notwendige direkte Fuss- und Velowegverbindung Richtung Bahnhof Bremgarten West nicht verbindlich gesichert werden kann, bleibt der Planungsbehörde vorbehalten, im nachgelagerten Verfahren den Gestaltungsplanperimeter entsprechend auszudehnen (wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 21 BauG vorausgesetzt). Die Freiraumqualität sowie die Anordnung und Gestaltung der Bauten ist stufengerecht im Rahmen der nachgelagerten Planungsverfahren festzulegen.

1.6 Projekte mit planungsrechtlicher Relevanz für die Gesamtrevision

In der Gemeinde Bremgarten wurden bereits einige Projekte und Studien ausgeführt oder angestossen, die mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Zusammenhang stehen. Folgende Auflistung gibt einen Überblick über die Projekte und Studien mit deren Koordinationsbedarf in Bezug auf die Gesamtrevision.

| Projekt / Instrument | Koordination mit Rev. NP | Bemerkungen |
|---|--------------------------|------------------------------------|
| Kantonale-/Regionale- und Drittprojekte (Federführung Kanton / regionale Verbände) | | |
| Knotenausbau Bibenlos | nein | Kantonales Tiefbauamt |
| Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürcherstrasse | ja | Kantonales Tiefbauamt |
| Umbau/Sanierung AVA-Haltestelle Obertor | nein | Aargau Verkehr AG (AVA) |
| Neubau Rad-/Fussweg Waltenschwilerstrasse (Waldheim) | nein | Kantonales Tiefbauamt |
| Sanierung Badenerstrasse | nein | Kantonales Tiefbauamt |
| Sanierung Fischbacherstrasse (Gebiet Industrie) | nein | Kantonales Tiefbauamt |
| Neuer Busbahnhof an der Zürcherstrasse | ja | Projektpartner AVA, Stadt |
| Neubauprojekt Bahnhofareal | ja | Aargau Verkehr AG (AVA) |
| Regionale Entwicklungsstrategie (RES) | nein | REPLA MRK |
| Kommunale Projekte (Federführung Stadtrat Bremgarten) | | |
| Teiländerung Kulturlandplan Rauestei | ja | Sep. TZP-Verfahren |
| Rahmenplan Zürcherstrasse | ja | Behördenverbindliche Grundlage |
| Hochwasserschutz/Oberflächenabfluss «Ittenhard» | nein | Gesamtheitliches Sanierungsprojekt |
| Strassen- und Werkleitungssanierung Luzernerstrasse | nein | |

| | | |
|---|------|--|
| Strassen- und Werkleitungssanierung Zufikerstrasse | nein | |
| Strassen- und Werkleitungssanierung Friedhofstrasse | nein | Massnahme Agglo-Programm |
| Strassen- und Werkleitungssanierung Ithenhardstrasse / Rebhalde | nein | |
| Strassen- und Werkleitungssanierung Dorfstrasse | nein | |
| Neubau Gehweganlage Hasliacher | nein | |
| Strassen- und Werkleitungssanierung Promenadenstrasse | nein | |
| Neubau Regenbecken Soldatenstube | nein | |
| Sanierung Pumpwerk Risi | nein | |
| Strassen- und Werkleitungssanierung Industrie Fischbach | nein | |
| Umgestaltung Obertorplatz | nein | Abhängigkeit Umbau/Sanierung AVA-Haltestelle Obertor |
| Überprüfung Erweiterung Busangebot | ja | KGV |
| Schulraumplanung – Projektionen 2035/2040 | ja | Sep. Projektorganisation |
| Schulraumplanung – Gesamtüberprüfung Schulanlagen und Infrastruktur | ja | Sep. Projektorganisation |
| Gesamtüberprüfung Sportanlage Bärenmatt | nein | |
| Pavillon-Provisorium Schulhaus Promenade | nein | |
| Gesamtüberprüfung Casino-Areal | nein | |
| InfoGardening (Besucherführung) | nein | |
| Ökologische Aufwertung Augraben | nein | |
| Umbau/Sanierung Liegenschaft Marktgasse 33 | nein | |
| Umbau/Sanierung Liegenschaft Rechengasse 23/25 | nein | |
| Flüchtlingsunterkunft «Ukraine» | nein | |
| Sanierung Reussufermauer (Abschnitt Reussweg) | nein | |
| Gemeinnütziger Wohnungsbau | nein | Fallweise bei Sondernutzungsplanungen und Arealentwicklungen |

Neben den aufgelisteten Projekten sind auch raumrelevante Vorhaben, die mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen oder mit privaten Projekten und Entwicklungsplanungen angestossen werden, Teile der raumplanerischen Querschnittsaufgabe. Eine direkte Koordination mit der Gesamtrevision ist deshalb nicht vonnöten bzw. abhängig von der jeweiligen Planungsstufe oder vom Planungshorizont. Hingegen ist die Umgestaltung des Obertorplatzes primär abhängig von der Realisierung des Bushofs beim Bahnhof Bremgarten und damit koordinativ unabhängig von der Gesamtrevision.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, dem Räumlichen Entwicklungsleitbild REL und dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV setzte der Stadtrat die Begleitkommission Nutzungsplanung ein. Mit Vertretungen aus dem Stadtrat, aus der Abteilung Bau, Interessensvertreter aus dem Ortsteil Hermetschwil-Staffeln und Quartieren des Stadtgebiets sowie aus unterschiedlichen Fachbereichen kann eine breite Abstützung der Planung und die Koordination zwischen der Begleitkommission, der Abteilung Bau und dem Stadtrat gewährleistet werden. Diese setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

| Mitglied | Funktion |
|---------------------------|--|
| Doris Stöckli | Stadträtin, Vizeammann (Vorsitz) |
| Marcel Weibel | Leiter Abteilung Bau, bis September 2020 |
| Stefan Walder | Leiter Abteilung Bau, ab September 2020 |
| Andreas Burlet | |
| Jeannette Egli | |
| Daniel Koller | |
| Barbara Krom-Eichenberger | |
| Rolf Roth | |
| Roger Rüeegsegger | |
| Erich Stöckli | |
| Felix With | |
| Lukas Baumann | ab August 2022 |
| Werner Schibli | bis Ende 2019 |
| Renato Costamagna | Planungsleiter NP-Revision |
| Sabina Dürrenberger | Protokoll |

Spezifische Themenbereiche wurden in den drei Arbeitsgruppen Natur- und Landschaft, Verkehr/KGV sowie Bau- und Nutzungsordnung/Altstadtreglement bearbeitet und vorbesprochen.

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen zur Gesamtrevision und zum Räumlichen Entwicklungsleitbild REL erfolgen durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wird von Renato Costamagna, Raumplaner FSU wahrgenommen. Die Inventarisierung der Natur- und Landschaftsobjekte, deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sowie das Freiraumkonzept wird durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA, arcoplan klg, Ennetbaden erarbeitet. Die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV erfolgt durch das Büro Belloli Raum- und Verkehrsplanung in Brugg.

2.2 Terminprogramm / Ablauf der Planung

0 Vorbereitung

| | |
|---|-------------------|
| Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVURO.16.15-1) | 30. Mai 2016 |
| Kreditbeschluss Einwohnergemeindeversammlung | 08. Dezember 2016 |
| Auftragserteilung an arcoplan klg | 30. Januar 2017 |

1 Grundlagen und Entwürfe

| | |
|---|-----------------------|
| Grundlagensitzung mit Abteilung Raumentwicklung, DBVU | 30. März 2017 |
| Startsitzung in Begleitkommission | 09. Mai 2017 |
| Innenentwicklungspfad | Februar 2018 |
| Inventar Natur und Landschaft, Umsetzung in Planungsinstrumente | Mai bis Okt 2018 |
| Räumliches Entwicklungsleitbild REL | Feb 2018 bis Feb 2019 |
| Verabschiedung durch Stadtrat zuhanden Mitwirkungsverfahren | 25. März 2019 |
| Beschluss Räumliches Entwicklungsleitbild REL durch Stadtrat | 16. November 2020 |
| Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV | Feb 2018 bis Feb 2019 |
| Verabschiedung durch Stadtrat zuhanden Mitwirkungsverfahren | 25. März 2019 |
| Verabschiedung durch Stadtrat zuhanden Vorläufige Beurteilung | 16. November 2020 |
| Koordination mit paralleler Teiländerungsplanung Oberebene: | |
| . Konsistenzprüfung mit Räumlichem Entwicklungsleitbild REL | Feb 2018 bis Feb 2019 |
| . Koordination mit Kommunalem Gesamtplan Verkehr | Feb 2018 bis Feb 2019 |

Mitwirkungsverfahren REL und KGV

(gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren TZP Oberebene)

| | |
|--|----------------------------------|
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren REL, KGV, (TZP) (§ 3 BauG) | 1. April 2019 bis 30. April 2019 |
| Öffentliche Informationsveranstaltung und Fragestunde | 2. April 2019 / 17. April 2019 |

2 Nutzungsplanung

| | |
|---|-----------------------|
| Entwurf Bauzonenplan / Kulturlandplan | Mai 2018 bis Feb 2020 |
| Entwurf Bau- und Nutzungsordnung | Mai 2018 bis Feb 2020 |
| Überprüfung Reglement für das Bauen in der Altstadt | Feb bis Okt 2019 |
| Koordination mit paralleler Teiländerungsplanung Oberebene: | |
| . weitere Koordination mit Sachthemen Nutzungsplanung | ab März 2019 |
| . Integration Teiländerung Oberebene in Gesamtrevision | ab Januar 2021 |
| Entwurf Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV | Feb 2019 bis Feb 2020 |
| Verabschiedung Gesamtentwurf in der Begleitkommission zuhanden des Stadtrates | September 2020 |
| Verabschiedung der Vorlage Gesamtrevision Nutzungsplanung durch den Stadtrat | 16. November 2020 |

Kantonale Vorprüfung NP / KGV und Mitwirkungsverfahren NP

| | |
|---|-----------------------------|
| Provisorische kantonale Vorprüfung NP / vorl. Beurteilung KGV | Dezember 2020 bis März 2021 |
| Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung | 18. März 2021 |
| Einholung Stellungnahme Repla Mutschellen-Reusstal-Kelleramt | November 2020 |
| Bereinigung Vorprüfung | April bis Juli 2021 |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) | 29. Okt bis 7. Dez 2021 |

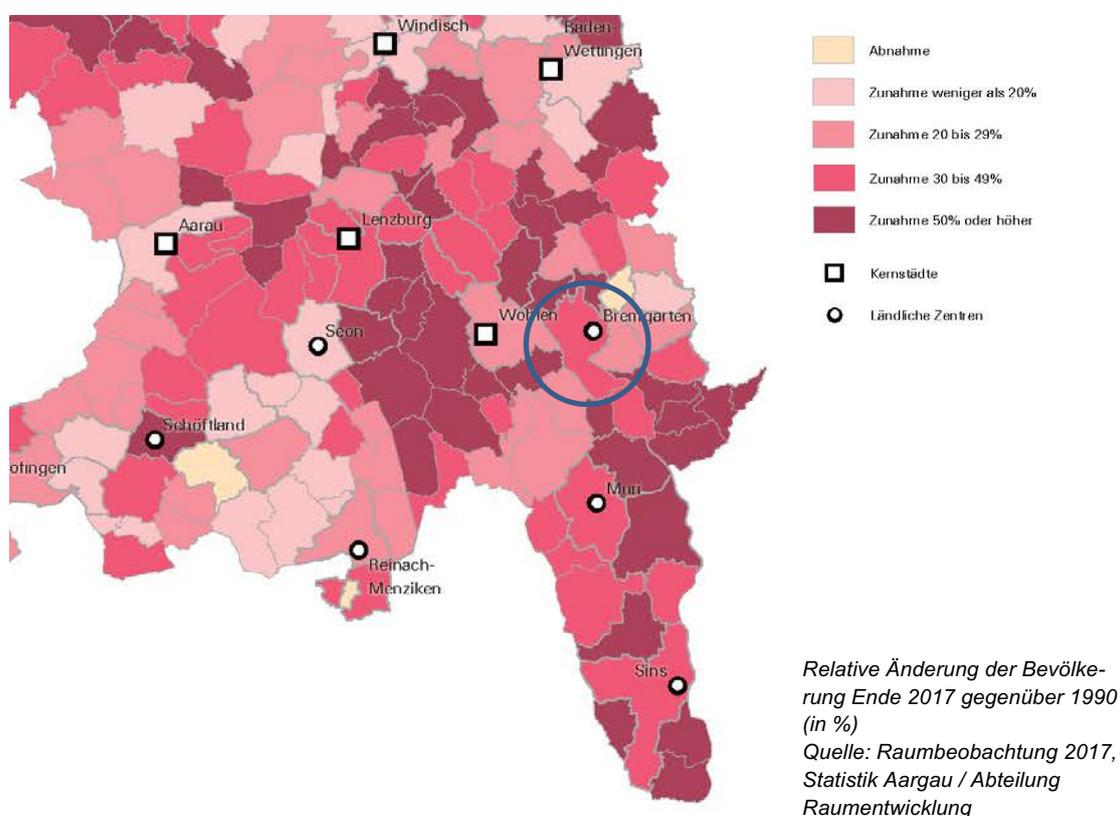
| | |
|--|-------------------------------|
| Öffentliche Informationsveranstaltungen | Nov 2021 |
| Behandlung Mitwirkungsangaben / Mitwirkungsbericht | Winter 2021/22 |
| Bereinigung Mitwirkung | Frühling 2022 |
| Verabschiedung z.H. Abschliessende kantonale Vorprüfung | 4. Juli 2022 |
| Zweite vorläufige Beurteilung (KGV) | 14. November 2022 |
| (Provisorischer) Abschliessender Vorprüfungsbericht NP | 13. Dezember 2022 |
| Verabschiedung z.H. Abschliessende kantonale Vorprüfung (NP) | 24. April 2023 |
| und Eingabe zur kantonalen Genehmigung (KGV) | 24. April 2023 |
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 16. November 2023 |
| Rechtssetzung | |
| Vorbereitung öffentliche Auflage | November 2023 bis Januar 2024 |
| Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage) | 12. Februar / 12. März 2024 |
| Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung | Mai bis Juni 2024 |
| Vorbereitung Vorlage Einwohnergemeindeversammlung | Juli bis August 2024 |
| Vorlage zur Beschlussfassung an Einwohnergemeindeversammlung | 24. Oktober 2024 |
| Genehmigung kantonale Behörde | ca. Winter 2024 |

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

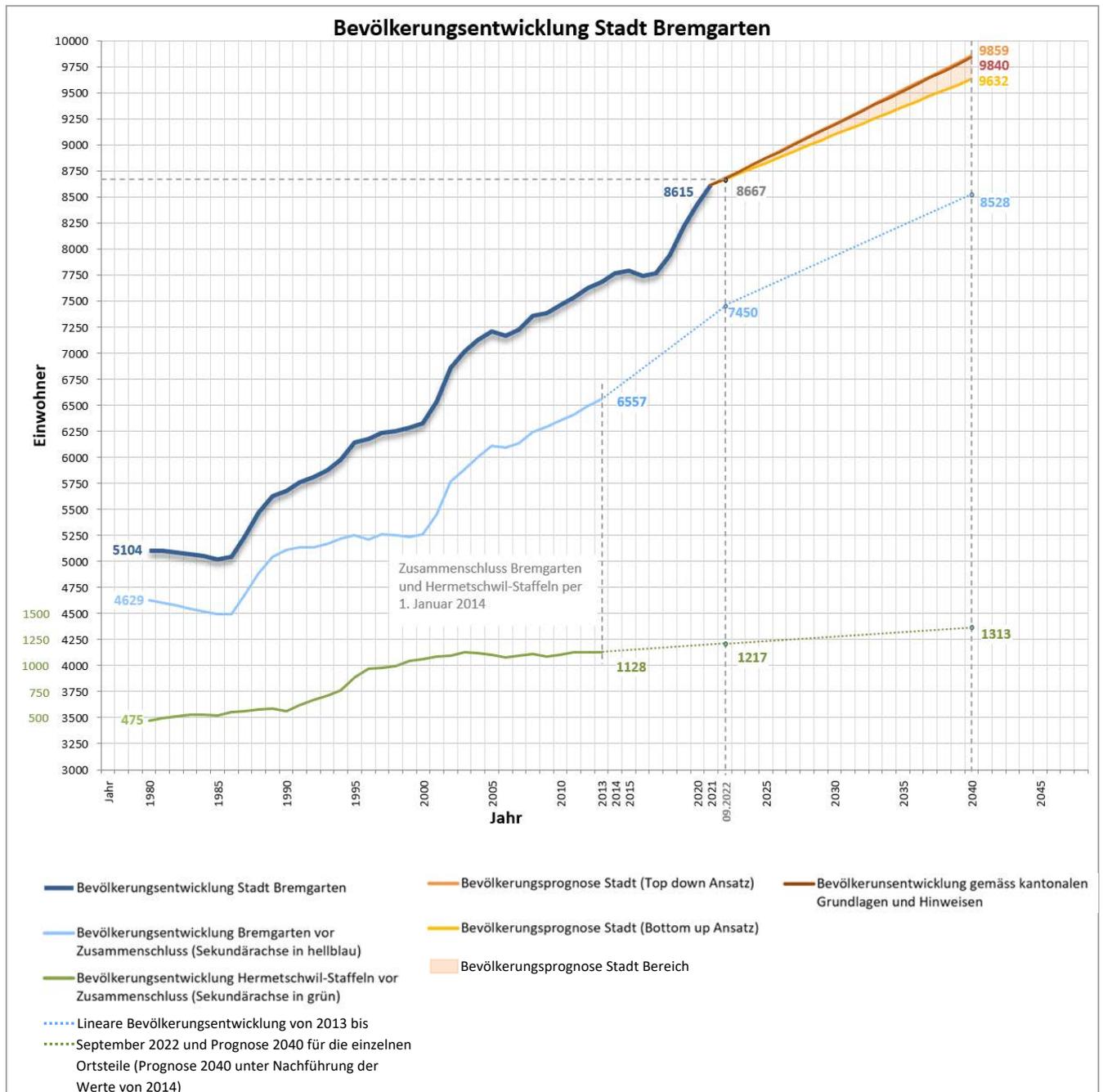
3.1 Statistische Grundlagen

3.1.1 Änderung der Bevölkerung 1990 / 2017

Die Bevölkerung von Bremgarten verzeichnete in den rund 25 Jahren von 1990 bis 2017 eine Zunahme von 30 bis 49 % mit Bezug auf das Jahr 1990. Die Grafik zeigt, dass die Nachbargemeinden entlang der Talsohle des Reusstals im gleichen Zeitraum eine noch stärkere Zunahme verzeichnen. Gemäss Raubeobachtungsbericht 2017 wuchs die Bevölkerung in den ländlichen Gebieten (17 %) in der ersten Hälfte der Betrachtungsperiode doppelt so rasch wie in den urbanen Räumen (8 %), in der zweiten Hälfte waren die Anteile ausgeglichen (19%).



Die Bevölkerung von Bremgarten inklusive Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wuchs in den vergangenen 30 Jahren bzw. zwei Planungshorizonten stetig von knapp 5'700 Einwohnern auf 7'944 Einwohner per Ende 2018. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der kantonalen Abteilung Raumentwicklung prognostiziert der Stadt Bremgarten bis im Jahre 2040 rund 9'840 Einwohner, was einem Wachstum von 23% entspricht. Die Nutzungsplanung der Stadt ist auf einen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten. Mit der Aktualisierung der Planung fällt dieser annäherungsweise mit dem Richtplanhorizont zusammen.

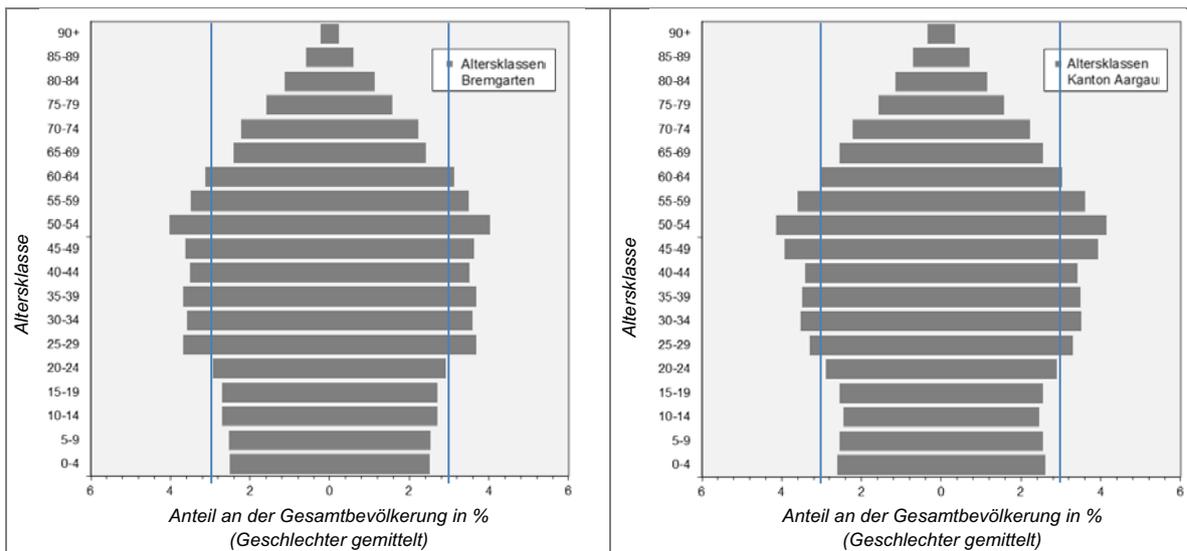


Bevölkerungsentwicklung Stadt Bremgarten 1980 bis 2021, Kantonale Prognose bis 2040 und Bevölkerungsprognose Stadt. Quelle der Daten: Statistik Aargau Bevölkerungsbestand, Kantonale Grundlagen und Hinweise, Stadtverwaltung

In Bremgarten wie in Hermetschwil-Staffeln wurden seit Planungsbeginn grössere Überbauungen realisiert und bezogen. Die auf Bevölkerungsdaten und auf Daten zum Stand der Überbauung basierenden Grundlagen und Analysen wie z.B. Potentialabschätzung Bremgarten (Beilage B1) wurden per September 2022 aktualisiert.

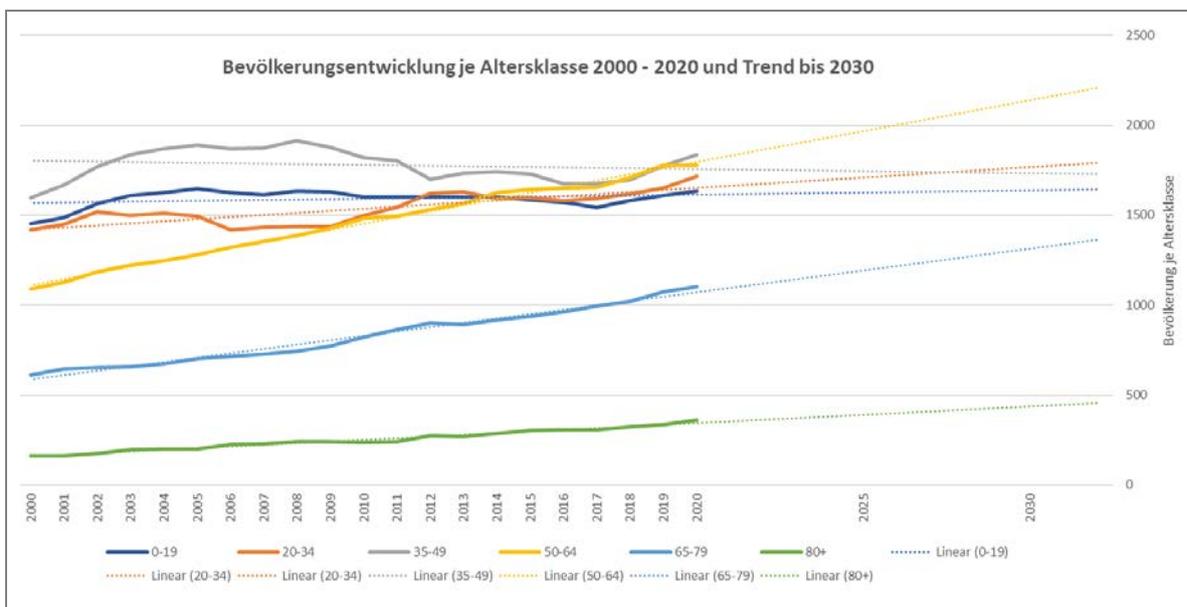
3.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung nach 5-Jahresklassen

Die Altersstruktur der Stadt Bremgarten weicht in den Altersklassen über 50 Jahre nur unwesentlich von den Werten, wie sie für die Aargauer Bevölkerung gelten, ab. In Bremgarten sind 0-10-jährige Einwohner gegenüber den 10-20-Jährigen stärker vertreten, im kantonalen Durchschnitt verhält es sich umgekehrt. Die 25-29-Jährigen sind zudem gegenüber dem kantonalen Mittel in Bremgarten stärker vertreten, dafür sind die Altersklassen 45-49 und 65-69 schwächer vertreten.



Stadt Bremgarten (31.12.2016)
Quelle der Daten: Statistik Aargau 2017

Kanton Aargau (31.12.2016):
Quelle der Daten: Statistik Aargau



Bevölkerungsentwicklung je Altersklasse
Quelle Daten: Departement Finanzen und Ressourcen, Halbjahresstatistik März 2021

Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Altersklassen gestützt auf die aktuellen Daten per 31. Dezember 2020 zeigt auf, dass die die Bevölkerung in den höheren Altersklassen konstant wächst, die Bevölkerungszahlen bei der jüngeren bzw. unter 50-jährigen Bevölkerung eher stagniert. Die linearen Trendlinien zeigen auf, dass die Zahl der über 64-jährigen Personen gegenüber Ende 2015 (1'240 Personen) um rund 560 Personen ansteigen wird (+45%) und die Zahl der 50 bis 64-jährigen von 1'643 Personen um rund 660 Personen (+40%). Im selben Zeitraum wächst die Gesamtbevölkerung bei linearer Prognose um ca. 1'200 Personen (+16 %).

Die prognostizierte Zunahme insbesondere bei der Bevölkerung im Rentenalter ist für die Planung der Alters- und Pflegeeinrichtungen sowie des Wohnraums zu beachten.

3.2 Übergeordnete Grundlagen und Vorgaben

Folgende Ziele (Art. 1 RPG) und planerische Grundsätze (Art. 3 RPG) aus dem übergeordneten Recht sind für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung Bremgarten von Bedeutung und müssen stufengerecht beachtet respektive umgesetzt werden.

Art. 1 RPG

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

Art. 3 RPG

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;*
- b) Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;*
- c) See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;*
- d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;*

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;*
- b) Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*

3.2.1 Kantonale Grundlagen und Hinweise

Zu Beginn der Planungsarbeiten hat der Stadtrat bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU die kantonalen Grundlagen und Hinweise eingeholt. Diese liegen mit Datum vom 30. Mai 2016 vor (vgl. (BVURO.16.15-1). Sie enthalten wichtigen materiellen Hinweise, die bei den Revisionsarbeiten zu beachten sind:

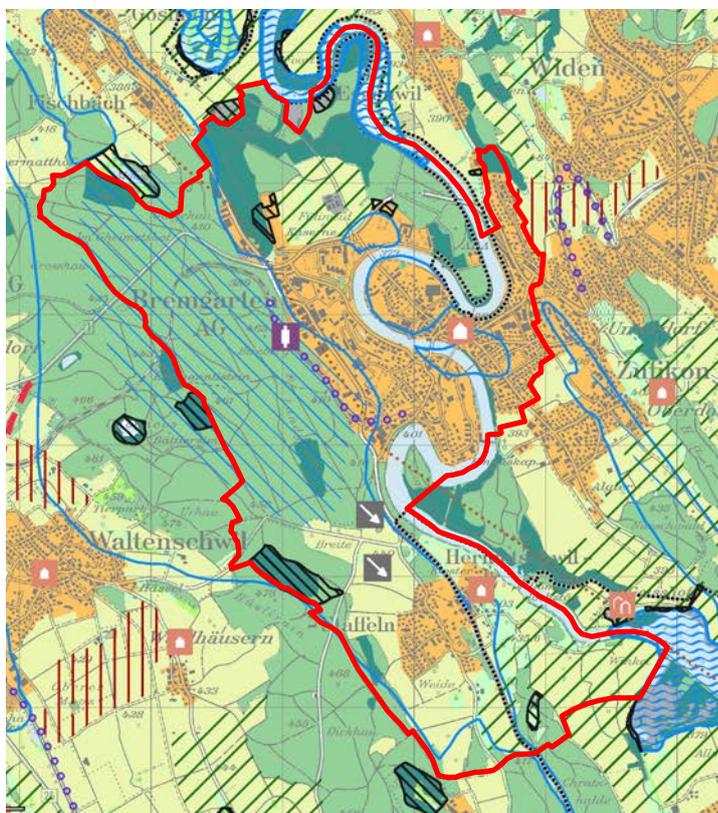
- Die neue BNO ist in Bezug auf die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) auf die revidierte Bauverordnung (BauV) abzustützen.
- Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung ist ein räumliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten (kommunale Gesamtschau). Dieses zeigt auf, wo sich die Gemeinde wie entwickeln soll (Innenentwicklungsstrategie, entsprechend Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2). Weiter sind die Planungsgrundsätze 2.1 bis 2.3 des neuen Richtplankapitel S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen.
- Die Bevölkerungszahl von Bremgarten hat sich stetig entwickelt. Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen. Erforderlich ist jedoch eine konsequente Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials und der hochwertigen und wirkungsvollen Nutzung der Bauzonenreserven (Schlüsselgebiete).
- Die Bauinventarobjekte sind, auch im Sinne der Ortsbildpflege, mit der geplanten Nutzungsplanungsrevision entsprechend zu berücksichtigen.
- Zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung wird empfohlen, Gestaltungsplanperimeter zu prüfen und festzulegen.
- Die Verkehrsrichtpläne der Stadt Bremgarten (von 1987) und des Ortsteils Hermetschwil-Staffeln (von 1983) sind zu überarbeiten und im Sinne eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) zusammenzufassen.
- Sämtliche Naturschutzzonen im Wald sowie die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sind in den Kulturlandplan zu übernehmen. In der BNO sind entsprechende Aussagen zu den Naturschutzzonen zu machen.
- Der Richtplan bezeichnet das Gebiet südöstlich des Dorfteils Hermetschwil mit Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB). Dieses Gebiet ist im Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nur teilweise umgesetzt.
- Der Gewässerraum muss in der Nutzungsplanung umgesetzt werden (kantonale Vorgabe).
- Die Gefahrenkarte Hochwasser ist in der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen. Im Bauzonenplan sind Hochwassergefahrenzonen auszuscheiden und in der BNO sind entsprechende Bestimmungen zu formulieren. Zudem ist der Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.
- Die Reusslandschaft, BLN-Objekt Nr. 1305 ist im Richtplan weitgehend dem Siedlungsgebiet, Wald und Materialabbaugebiet zugeordnet oder als überlagerte Fläche LkB bezeichnet.
- Durch das Gemeindegebiet führen verschiedene lärmverursachende Anlagen (Kantonsstrassen, Bahnanlagen), die Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbeanlagen ist von der Gemeinde selbstständig abzuschätzen. Bei der Festlegung der Zonen sind die Auswirkungen der Lärmsituation zu berücksichtigen.

3.2.2 Kantonaler Richtplan Aargau und Raumkonzept Aargau

Richtplan des Kantons Aargau

Der kantonale Richtplan (beschlossen vom Grossen Rat am 20. September 2011 inklusive Revision vom 24. März 2015) bezeichnet die übergeordneten Interessen des Kantons. Er ist behördenverbindlich und bildet den massgeblichen Rahmen für die Planung der Gemeinde.

Dessen Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen (Beschlüsse) sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

| Siedlung | |
|------------|--|
| | Siedlungsgebiet |
| | Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung |
| Landschaft | |
| | Auenschutzpark |
| | Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) |
| | Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NKB) |
| | Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald |
| | Landwirtschaftsgebiet |
| | Fruchtfolgefläche |
| Mobilität | |
| | Spurneubau oder Spurausbau: Vororientierung |
| | Eisenbahnhaltstellen- oder Stationsausbaute |
| Versorgung | |
| | Grundwasser und Wasserversorgung |
| | Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung |
| | Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung |
| | Kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal |
| | Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung |
| Energie | |
| | Hochspannungsleitung (Linienführung / Planungsgebiet) |

Die wesentlichen Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. Das neue Richtplankapitel S 1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.
- Falls Verkaufsnutzungen mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche erstellt werden, so ist dies in der Grundnutzung zu regeln. Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen erfordern bei einem Schwellenwert von mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche (Richtplanbeschluss S3.1/1.1) eine Festsetzung im Richtplan. Kein Richtplanverfahren ist u.a. in Kern- und Zentrumsgebieten von ländlichen Zentren erforderlich.
- Im Richtplan ist der Wohnschwerpunkt Nr. 3 Bremgarten West für das Gebiet Bärenmattacher / Isenlauf und mit Raumtyp urbaner Entwicklungsraum / ländliches Zentrum festgesetzt. Dieses Potenzial gilt es im Sinne der vom Richtplan vorgegebenen Zielwerte und in Abstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen zeitgerecht zu aktivieren. In Wohnschwerpunkten sind Überbauungen mit möglichst hohen Dichten und gleichzeitig hoher Wohnbauqualität sowie attraktiver Freiraumgestaltung zu realisieren. Die Bestrebungen zur Entwicklung des Gebiets Oberebene sind mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abzustimmen.

- Das Ortsbild der Gemeinde Bremgarten ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung; das Ortsbild von Hermetschwil von regionaler Bedeutung und das Ortsbild von Staffeln von lokaler Bedeutung. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 ff.).
- Der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Nr. 18 "Oberi Ebni" gemäss Richtplankapitel S1.3 ist von regionaler Bedeutung. Dieser ist für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie unter Bedingungen für arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) vorgesehen (bedingt wegen fehlender Bahn-Haltestelle oder Strassenkapazität). Die laufenden Untersuchungen zu den Arealpotenzialen, Arealszenarien und Arealstrategien sind soweit möglich in die vorliegende Nutzungsplanung einfließen zu lassen. Die Standortgemeinden legen gemäss Planungsanweisung S1.3/4.1 unter Beachtung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes Art, Ausmass und Lage der Nutzungen in der Nutzungsplanung fest.
- Im Gebiet Rauenstei sieht der kantonale Richtplan eine Materialabbauzone vor. Im Kulturlandplan und BNO ist die Umsetzung noch nicht erfolgt. Das laufende Verfahren zur Teiländerung der Nutzungsplanung und die Gesamtrevision sind aufeinander abzustimmen.
- Der Regionalzugsverkehr im Aargau ist *das Rückgrat der öV-Erschliessungen in den Verkehrskorridoren*. Die Bahnlinie Wohlen-Bremgarten-Dietikon gilt nach Richtplankapitel Regionalzugsverkehr M3.3 als nachfragestarke ländliche Entwicklungsachse. Als Vororientierung im Richtplan festgelegt sind folgende Projektideen (aktualisiert gemäss Anpassung vom Juni 2023):
 - Bremgarten-Dietikon: Doppelspurabschnitte Nr. 74
 - Bremgarten-Wohlen: Doppelspurabschnitte Nr. 73
 - Neuer Depot- und Werkstattstandort Bremgarten West Nr. 212
- Die Oberebene- bzw. Luzernerstrasse ist mit einer Verkehrsbelastung von „grösser als 8'000 Mfz/Tag innerorts 2025“ bezeichnet (vgl. Teilplan Übersicht belastete Strassenabschnitte, Richtplanabschnitt S1.1/1.3). Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen / Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionsfähigkeit der Strasse muss gewährleistet bleiben.
- Im Kulturland und bezüglich des Naturschutzes sind folgende richtplanrelevanten Themen von Bedeutung:
 - Der Bremgartenwald ist Teil des Wildtierkorridors AG R9 von kantonaler Bedeutung. Der Wald ist im kantonalen Richtplan als Warteraum mit besonderem Bedarf bezüglich Habitatqualität und Ruhe bezeichnet.
 - Umsetzung des Naturschutzes im Wald (Naturschutzzonen im Wald sowie die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW))
 - Auenschutzpark gemäss Richtplan L 2.2: Die Auengebiete dienen der langfristigen Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung der Auengebiete.
- Folgende Freihalteinteressen zum Schutze der Landschaft sind in der Planung zu berücksichtigen:
 - Das Reusstaldekret, in Kraft seit dem 1. Januar 1982, inklusive Reusstalverordnung vom 9. Mai 1983
 - Das Reussuferschutzdekret, in Kraft seit dem 30. April 1966
 - Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplankapitel L2.3. Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung (L3.2/1.2)

- Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) gemäss Richtplankapitel L2.4, konkret BLN-Objekt 1305 Reusslandschaft: Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN (L2.4/1.2).
 - Auengebiet Hegnau–Gnadenthal
- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist die Gemeinde verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zum Hochwasserschutz (Richtplan L 5.1) umzusetzen.
 - Von den Arbeitsplatzgebieten westlich der Oberebenestrasse westwärts und südlich davon vom Flussraum der Reuss westwärts über das südliche Gemeindegebiet von Bremgarten erstreckt sich das im gemäss E 2.1/2.1 im Richtplan festgesetzte Planungsgebiet für Projekt 380-kV-Leitung UW Niederwil–UW Obfelden (AG /ZH).

Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Bremgarten ist gemäss Raumkonzept ein LÄNDLICHES ZENTRUM im URBA-NEN ENTWICKLUNGSRAUM. Gemäss Richtplanvorgaben bilden die ländlichen Zentren Stützpunkte für regionale Einrichtungen. Sie arbeiten grenzüberschreitend zusammen und werden mit den benachbarten Zentren verkehrlich gut verbunden. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes sowie der Ortsteil Hermetschwil-Staffeln liegen innerhalb der KERNRÄUME LANDSCHAFTSENTWICKLUNG. Dies sind wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- sowie Erholungs- und Freizeitwert. Sie dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.



Ausschnitt Raumkonzept Aargau

3.2.3 Regionale Grundlagen

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen, Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG) und die Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG).

Die Stadt Bremgarten ist dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt MRK angeschlossen. Eine regionale Entwicklungsstrategie ist derzeit in Erarbeitung.

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens für die vorliegende Gesamtrevision wurde der Planungsverband MRK zur Stellungnahme eingeladen. Gemäss der Stellungnahme vom 21. Februar 2022 (Beilage B6) entspricht die Nutzungsplanung Siedlung und Landschaft aus regionaler Sicht der angestrebten regionalen Entwicklung gemäss RES (Phase 1). Sie unterstützt die Region MRK und die Stadt Bremgarten in ihrer Rolle und Funktion als regionales Zentrum. Durch den Erlass von Gestaltungsplanpflichten und die Festlegung von behördenverbindlichen Instrumenten könnten die Zielsetzungen und Massnahmen des RES weiter berücksichtigt werden.

Hinweise aus der Stellungnahme:

- Im Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung auf der Oberebene ist mittelfristig zu prüfen, inwiefern auch die AVA Haltestelle Bremgarten West verstärkt als multimodaler Umsteigepunkt gestaltet werden kann.
- Aus regionaler Sicht sind die Schaffung und der Erhalt der bestehenden Vielfalt an unterschiedlichen Arbeitsplätzen und flexiblen Räumlichkeiten wichtig. Die Repla regt aus diesem Grund an sicherzustellen, dass bei der Arealentwicklung Oberebene auch Räumlichkeiten für Arbeitsnutzungen vorgesehen werden (z. B. durch flexible Raumnutzungen). Damit soll auf Veränderungen in der Nachfrage reagiert werden können, die beispielsweise aufgrund der Digitalisierung und neuen Arbeitsformen möglich sind bzw. erwartet werden.
- Der Ausbau des Bahnhofs Bremgarten West schafft auch Versorgungsangebote für die umliegenden Gemeinden und die Region. Es soll auf eine attraktive und vielseitige Ausgestaltung geachtet werden sowie auf die Bereitstellung von Leistungen, die über den täglichen Bedarf hinausgehen.
- Die im Planungsbericht erwähnte mögliche Festlegung des Freiraumkonzepts als behördenverbindliches Instrument ist aus regionaler Sicht wünschenswert.
- Die gut erschlossenen Standorte rund um die Bahnhofsgebiete Bremgarten und Bremgarten West eignen sich aus regionaler Sicht für Wohnungen für ältere Generationen und Räumlichkeiten für eine (Gemeinschafts-)Praxis.

In der Planungsvorlage wurde § 5 nBNO zum Richtplan Bahnhofsgebiet Bremgarten West bezüglich des multimodalen Umsteigepunkts ergänzt.

Das Areal Oberebene grenzt an die Oberebenenstrasse im Westen und an die Arbeitszone A2 im Norden. Aus dieser Ausgangslage ergeben sich automatisch Arealbereiche, die sich besonders für Räumlichkeiten für Arbeitsnutzungen anbieten. Einen Mindestgewerbeanteil festzulegen ist nicht erforderlich.

Die vielseitige Ausgestaltung des Bahnhofs West ist in der Zielformulierung zum Richtplan enthalten: Eine gewerbliche Ausrichtung mit den Bedürfnissen auf dem Bahnhofareal ist zu fördern.

Die Hinweise zum Freiraumkonzept, zum Wohnraum für ältere Generationen und Räumlichkeiten für (Gemeinschafts-)Praxen werden für nachgelagerte Planungen zur Kenntnis genommen.

Agglomerationsprogramme Aargau-Ost

Für Bremgarten massgebende Inhalte des Agglomerationsprogramms der 3. Generation umfassen Massnahmen im Öffentlichen Verkehr (ÖV_03) und im Fuss- und Radverkehr FRV_03. Diese wurden in den Kommunalen Gesamtplan Verkehr aufgenommen.

Für die geplante Lückenschliessung der Fuss- und Radverkehrsinfrastruktur entlang der K 361 Waltenschwilerstrasse ist im Rahmen der Detailplanung und Umsetzung zu berücksichtigen, dass auch das im kantonalen Richtplan festgesetzte und in Planung / Umsetzung befindende Materialabbaugebiet Rauestei über diesen Strassenabschnitt erschlossen wird. Das Abbaugebiet erstreckt sich bis in den Kurvenbereich am Knoten Waldheim.

Das Planungsverfahren zur Umsetzung der Materialabbauzone Rauestei läuft als separate Teiländerungsplanung parallel zu der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Abstimmung mit Massnahme FRV_03 (Radweg) erfolgt im Rahmen des Teiländerungsverfahrens. Dieses wird mit der Gesamtrevision koordiniert.



ÖV_03: Bremgarten: Kapazitätsausbau und Sanierung Knoten Bibenlos

Es ist geplant, die vorhandenen Knoten Mutschellenstrasse und Badenerstrasse mit einem grossen Kreisel zusammenzuführen und die Leistungsfähigkeit für das Gesamtsystem entsprechend auszubauen.

FRV_03: Bremgarten: Radweg Hermetschwil-Staffeln nach Bremgarten

Die kommunale Radwegverbindung von Hermetschwil-Staffeln nach Bremgarten ist eine wichtige Schulwegverbindung für Schulkinder der Oberstufe, die im Bereich des Restaurants Waldhaus eine Lücke aufweist. Die Lücke soll geschlossen werden.

Agglomerationsprogramme Aargau-Ost, 3. Generation

Folgende Massnahmen im Ortsteil Bremgarten sind im Rahmen der 4. Generation beim Bund zur Mitfinanzierung beantragt worden:

- Obertorplatz: Erhöhung der Verkehrssicherheit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs
- Friedhofstrasse: Erhöhung der Verkehrssicherheit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs

Die geplanten und beantragten Massnahmen des Agglomerationsprogramms erfordern keine planungsrechtlichen Massnahmen bzw. Festlegungen in der vorliegenden Gesamtrevision.

3.3 Kommunale Grundlagen

3.3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Bremgarten dient das räumliche Entwicklungsleitbild REL (Beilage B2). Dieses wurde zu Beginn der Planungsarbeiten

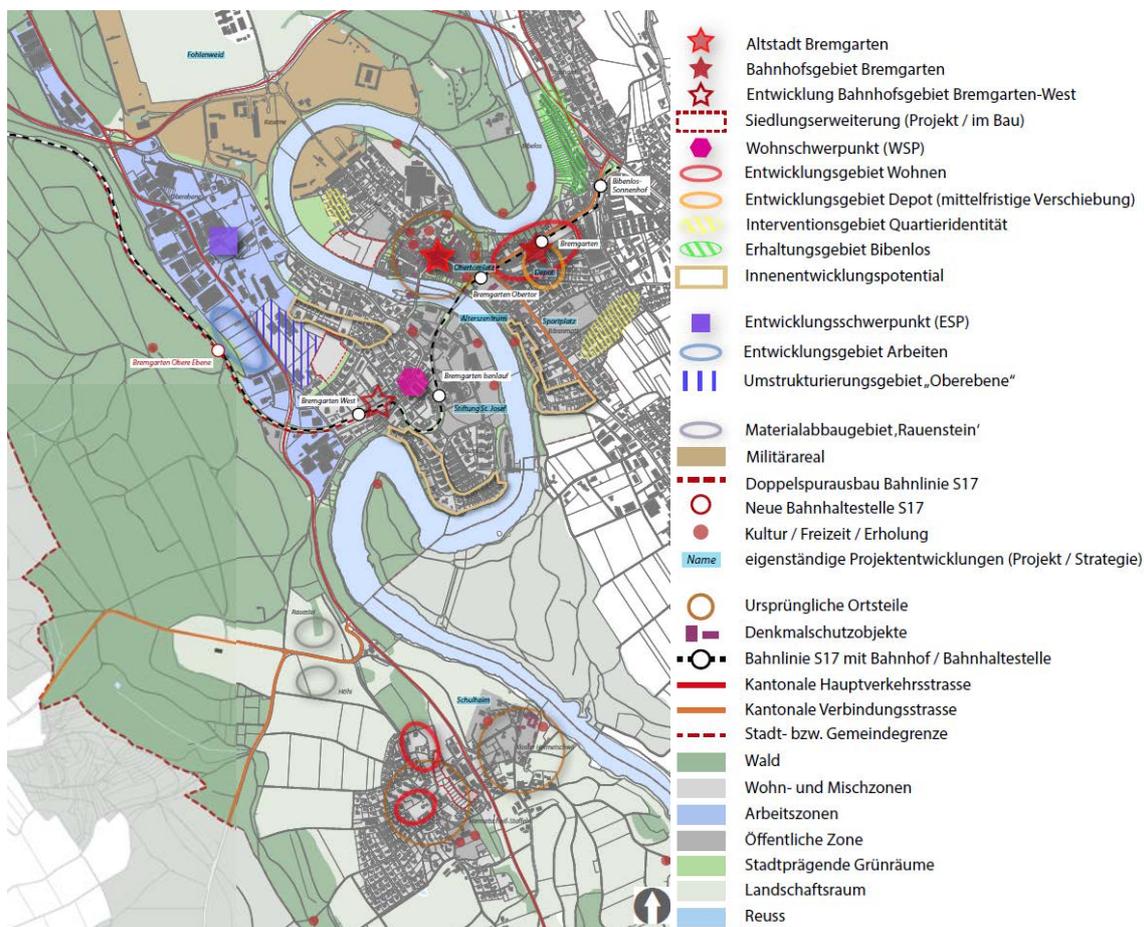
erarbeitet und am 25. März 2019 vom Stadtrat zuhanden des Mitwirkungsverfahrens (REL/KGV) verabschiedet. Nach der Überarbeitung aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde das Räumliche Entwicklungsleitbild REL vom Stadtrat am 4. Juli 2022 beschlossen. Das Räumliche Entwicklungsleitbild legt die Ziele der Gemeinde unter Abwägen verschiedener Interessen fest und besteht aus einem Plan sowie einem Ziel- / Massnahmenkatalog mit konkreten Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen.

Das Entwicklungsleitbild zeigt auf konzeptioneller Ebene auf, wie sich die Stadt Bremgarten räumlich und strategisch entwickeln soll. Insgesamt wird eine qualitätsvolle und massvolle bauliche Dichte angestrebt, die Entwicklung soll dem jeweiligen Charakter der Stadtteile und Quartiere entsprechen, Identitäten schützen und die siedlungsinternen Natur- und Freiräume wie auch den Naturraum wahren. Im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, insbesondere der Bahnhofgebiete Bremgarten und Bremgarten West soll Wohnen mit einer hohen Dichte beibehalten und gefördert werden. Im Arbeitsplatzgebiet Oberebene wird eine verbesserte Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr und den Fussverkehr angestrebt, zusätzlich ergeben sich mit dem Umstrukturierungsgebiet neue Entwicklungsimpulse für das gesamte Gebiet. Der Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wird unter Wahrung der Identität weiterentwickelt und konsequent mit dem Stadtgebiet vernetzt.

Folgende **Hauptziele** wurden definiert:

- Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
- Erhaltung der weitgehend unberührten Natur- und Flusslandschaft, der vielfältigen Kulturlandschaft sowie des breiten Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes
- Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung
- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze.
- Beibehaltung und Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität, Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität sowie Bewahrung und Förderung der Bevölkerungsdurchmischung

Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des RELs parallellaufende Teiländerungsplanung Oberebene wird als Umstrukturierungsgebiet in der Gesamtentwicklungsstrategie berücksichtigt, das Bevölkerungspotential ist im Grundlagendokument ‚Innenentwicklung – Potentialabschätzungen‘ (Beilage B1) sowie in Kapitel 3.3.2 dieses Berichts ausgewiesen.



Übersichtsplan Räumliches Entwicklungsleitbild Bremgarten (Stand 15. Oktober 2020)

Entwicklungsstrategie

Die Mittelwerte der Zielvorgaben bzw. Prognosen für den Bevölkerungszuwachs und die Mittelwerte der errechneten Innenentwicklungspotentiale sind kongruent und zeigen damit auf, dass das Innenentwicklungs-Soll für Bremgarten voraussichtlich erreicht werden kann. Zu beachten sind dabei sowohl in der Prognose wie auch im Potential Unsicherheitsfaktoren wie beispielsweise der Annahme einer linearen Bevölkerungsentwicklung, Annahme eines 2-Personen-Haushalts als Durchschnitt, Realisierungswahrscheinlichkeiten für die angestrebte Dichte, etc.

Aufgrund geringer Eigenlandreserven ist es für die öffentliche Hand schwierig, steuernd in die Entwicklung eingreifen zu können. Eine mehrgleisige Entwicklungsstrategie ist für die Stadt Bremgarten daher sinnvoll. Durch die kontrollierte Entwicklung der grösseren, unüberbauten Areale in den Wohn- und Mischzonen und der Ermöglichung einer qualitativ hochstehenden inneren Verdichtung sowie der Transformation der Oberen Ebene kann eine differenzierte, den städtebaulichen Zielen entsprechende Entwicklung erfolgen, die unterschiedliche Realisierungshorizonte abdeckt.

Die auf diesen Ansätzen beruhende **Entwicklungsstrategie** für die Stadt Bremgarten umfasst damit

- den Beitrag aus der laufenden Innenentwicklung / Erneuerung bereits überbauter Gebiete
- den Beitrag aus den Entwicklungsgebieten im Bereich der Wohn- und Mischzonen gemäss vorliegendem Entwicklungsleitbild (kurz bis mittelfristig)
- den Beitrag aus dem Umstrukturierungsgebiet Obere Ebene als Schlüsselgebiet, der sich aus der Umzonung von der Arbeitszone in eine Mischzone ergibt (frühestens in 10 Jahren)

3.3.2 Innenentwicklung – Potentialabschätzungen

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags bzw. des Bevölkerungspotentials der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV). Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte ist in einem separaten Bericht dargestellt (Beilage B1).

Vorgehen

Die Kapazitätsberechnung wurde entsprechend dem „RI(A)-Prinzip“ (Reserven - Innenentwicklung - Aussenentwicklung) vorgenommen. Als Reserven [R] werden kleinflächige Baulücken in dezentraler Lage sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“ betrachtet. Bei Flächen für eine hochwertige Innenentwicklung [I] handelt es sich um bereits bebaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentralerer Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial. Sämtliche Gebiete, die nicht der gemäss kantonalem Richtplan geforderten Mindestdichte von 55 Einwohner / Hektare in Bremgarten oder 40 Einwohner / Hektare in Hermetschwil-Staffeln entsprechen, wurden ebenfalls als Innenentwicklungsflächen ermittelt, sogenannte Sichtungsbereiche. Sie wurden bezüglich des Bevölkerungspotentials analysiert und entsprechend dem Resultat erfasst oder mit Begründung verworfen (Beilage B1).

Gemäss Werkzeugkasten W4d Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag sind die angenommenen Dichten 2040 begründet und aufgrund konkreter Projekte, Studien oder Referenzprojekten abzuleiten. Um entsprechend abgestützte Zahlen zu erhalten, wurde die zusätzliche Kapazität einerseits anhand der Differenz der zu Planungsbeginn bestehenden Dichten (Daten 31.12.2015, siehe Abbildung in Kapitel 4.2.1) und der Richtplan-Zieldichten im Sinne eines 'Top-Down' Ansatzes je Arealfläche berechnet. Andererseits wurde diese zusätzliche Bevölkerungskapazität für die jeweils betrachteten Areale auch anhand parzellenweiser Analyse im Sinne eines 'Bottom-Up' Ansatzes abgeschätzt.

Da die Dichten in Bremgarten im Bestand bereits hoch sind, wurde als Referenzdichte der Richtplanwert verwendet, der leicht höher ausfällt, als wenn jedes einzelne Areal mit der spezifischen Referenzdichte gemäss Planungswegweiser – Werkzeugkasten W4d berechnet wird (betrachtet wurden Median / und Oberes Quartil nach Raumtyp). In Anbetracht der Schwankung der Zahlen je Areal gleicher Zonentypen im Bestand wird die Verwendung des Richtplanzielwerts als vertretbar erachtet.

Die Potenzialabschätzung (Beilage B1) ergab, dass das gemäss Richtplan prognostizierte Bevölkerungswachstum (bis 9'840 Einwohner im Jahr 2040) aufgenommen werden kann. Dies

lässt - vorbehaltlich Annahme und Inkrafttreten der Umzonung Oberebene – den Schluss zu, dass das Baugebiet der Stadt Bremgarten bis zum Planungshorizont von 2040 grundsätzlich als ausreichend gross bemessen erscheint.

3.3.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV

Gestützt auf den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 54a Baugesetz (BauG) wurden die verkehrsrelevanten Fragen im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr KGV erarbeitet. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2bis BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Als zentrales gesamtheitliches Verkehrsplanungsinstrument macht er z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu wesentlichen verkehrsrelevanten Gestaltungsmassnahmen. Der KGV wurde zu Beginn dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Koordination mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild erstellt und am 25. März vom Stadtrat beschlossen.

Gemäss dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr verfolgt die Stadt Bremgarten für die zukünftige Verkehrsentwicklung folgende Grundsätze:

- **Wenig motorisierter Individualverkehr:** Die guten Voraussetzungen zur Stärkung des Fuss- und Radverkehrs sowie das bereits gute ÖV-Angebot werden genutzt, um neue Bedürfnisse nicht mit dem motorisierten Individualverkehr abzudecken und auch Fahrten zu verlagern.
- **Hohe Sicherheit und Verträglichkeit des Verkehrs:** Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden, insbesondere aber die der zu Fuss gehenden oder mit dem Velo fahrenden Personen, soll so hoch wie möglich sein. Massnahmen, die mit diesem Ziel ansetzen, sollen gleichzeitig die Verträglichkeit des vorhandenen Verkehrs erhöhen.
- **Attraktiv gestaltete öffentliche Räume:** Die öffentlichen Räume, welche naturgemäss häufig auch Verkehrsräume sind, sollen für den Aufenthalt attraktiv, bewusst und klar gestaltet sein.

Die Ergebnisse aus dem KGV wurden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeglichen, z.B. flossen folgende konkreten planerischen Massnahmen ein:

- Raumgestaltung ausserhalb der Altstadt (Zürcherstrasse M1 und Obertorplatz M2): Der Raum ist im heutigen Zustand durch eine ausgesprochene Verkehrsorientierung geprägt. Eine gestalterische Aufwertung ist in Planung. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung berücksichtigt und integriert diese wichtige planerische Grundlage (Rahmenplan Zürcherstrasse Nord, 2014, Planwerkstadt AG, Zürich) in der Formulierung der Gestaltungsplanziele ‚Zürcherstrasse‘ und ‚Bahnhofareal/Depot AVA‘.
- Fussverkehrsnetz: Im Planungsgebiet Oberebene sind Verbindungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof AVA Bremgarten West durch Privatliegenschaften beeinträchtigt. (M7 Schaffen einer direkten und attraktiven Verbindung für Fuss- und Veloverkehr zwischen dem Entwicklungsgebiet Oberebene und der Haltestelle AVA Bremgarten West). Zur Schliessung dieser Netzlücke sind Abklärungen im Gange. Ziel ist es, die Fusswegverbindung verbindlich zu sichern, gegebenenfalls mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag oder auch im Rahmen eines nachgelagerten Planungsverfahrens. Aufgrund des

wesentlichen öffentlichen Interesses bleibt es der Planungsbehörde vorbehalten, im nachgelagerten Verfahren den Planungssperimeter entsprechend auszudehnen.

- Veloverkehr: Am Knoten «Waldheim» zwischen der K260 und der besteht eine ausgeprägte Netzlücke auf einer kommunalen Hauptroute des Veloverkehrs. Gemäss fachlicher Stellungnahme vom 08. Oktober 2020 zur Teilzonenplanung Rauestei (BVUARE.13.233) wurde bereits ein Strassenbauprojekt zur Verbreiterung der K 361 inklusive Radweg (Vorprojekt) ausgearbeitet. Dieses Strassenbauprojekt bedingt einen Landerwerb unter anderem auf der Seite der Materialabbauzone und wird damit im Rahmen der Teiländerungsplanung behandelt.
- Betriebliche und gestalterische Optimierung der Zugerstrasse (M3): Die bestehenden Sicherheitseinschränkungen bei Querungsstellen sowie fehlende Einrichtungen für Veloverkehr längs, Siedlungsentwicklung entlang der Strasse. Aufwertung als städtische Einfallssachse mit entsprechendem Erscheinungsbild, Sicherheits- und Komfortniveau
- Regelung zum Parkplatzangebot
- Anweisungen betreffend eine Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept sowie dessen möglichen Inhalt

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Wichtigste Themen der Revision

Gestützt auf das Räumliche Entwicklungsleitbild Bremgarten (REL) besteht mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung insbesondere die Absicht, die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und kontinuierliche Entwicklung zu schaffen. Folgende wesentlichen Themenbereiche sind bei der Nutzungsplanung Siedlung – bestehend aus dem Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Gegenstand der Revisionsarbeiten:

- *Innere Siedlungsentwicklung*; Differenzierte Betrachtung aller Wohnzonen bzgl. Nachverdichtungen unter Berücksichtigung der Identität der Quartiere, präzisierende Vorgaben zur Freiraum- / Aussenraumgestaltung, Spezielle Betrachtung der Bahnhofsgebiete.
- *Ortsbildgestaltung*; qualitative Entwicklung der Bauten sowie der Strassenräume, Entwicklung der Bahnhofsgebiete mit attraktiver Nutzungsmischung, Bestimmungen zu Grenz- und Gebäudeabständen.
- *Arbeitszonen*; Entwicklung und Attraktivierung der Arbeitszone Obere Ebene, Einpassung in örtlichen Kontext und in die Landschaft.
- *Bauzonenreserven / -grösse*; Aspekte der quantitativen Siedlungsentwicklung, äussere Begrenzung der Bauzonen (im Grundsatz belassen).
- *Behandlung neuer Richtplanthemen* wie Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr, Hochwasserschutz, Gewässerraum.
- *Bau- und Nutzungsordnung BNO*; Zusammenführen der Nutzungsordnungen der ehemaligen Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln, aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.

Die Revision der Nutzungsplanung Kulturland beinhaltet im Wesentlichen:

- Anpassung an veränderte übergeordnete Vorgaben (BauG, BauV, kantonaler Richtplan)
- Aktualisierung der Schutzzonen und -objekte anhand der Aufnahmen vor Ort
- Betrachtungen zum Schutz der weilerartigen Siedlungsstruktur in ihrer gut erhaltenen Ausprägung am Rande des Klosters Hermetschwil
- Überprüfung und wo nötig Aktualisierung der Spezialzonen im Kulturland.

4.2 Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

4.2.1 Überbaute Wohn- und Mischzonen

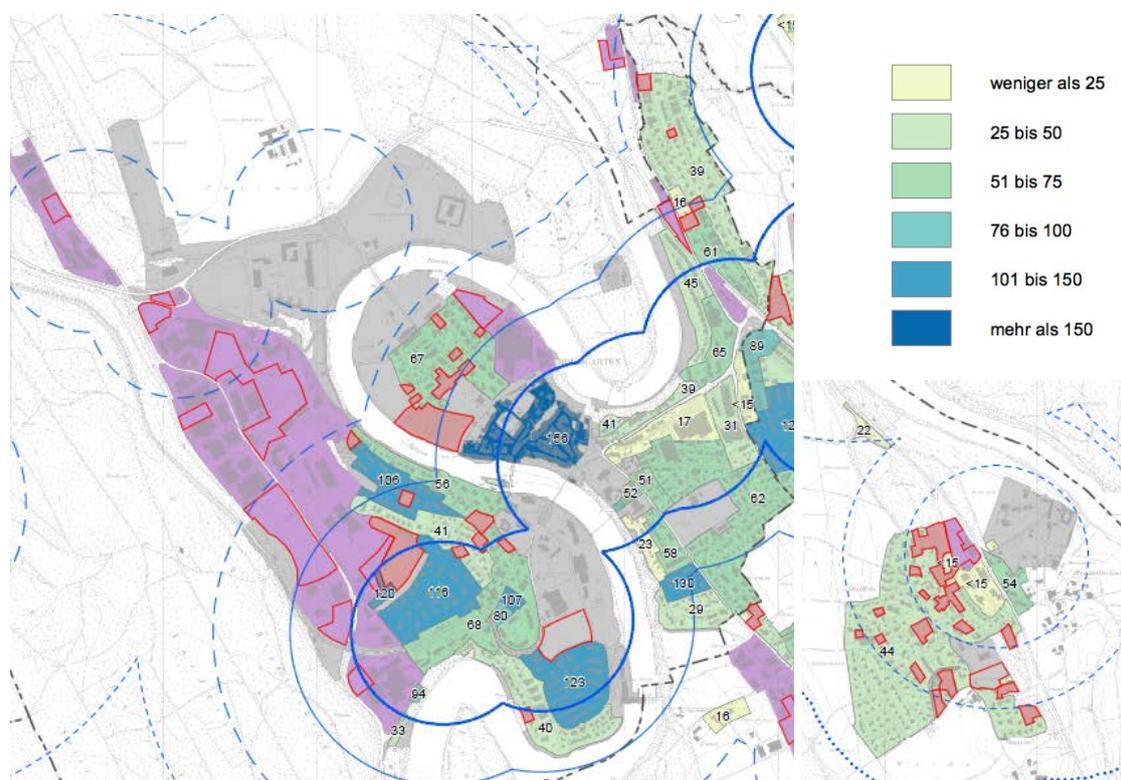
Gemäss Richtplan-Vorgabe (Kapitel S1.2) betragen die Mindestdichten für ländliche Zentren für überbaute Wohn- und Mischzonen 55 Einwohner pro Hektare (Bestand) und für die unüberbauten Äquivalente 75 E/ha (Entwicklung). Für den im ländlichen Entwicklungsraum liegenden Ortsteil Hermetschwil-Staffeln gelten 40 E/ha (Bestand) und 60 E/ha (Entwicklung).

Für das Stadtgebiet Bremgarten zeigt sich, dass die Dichte in weiten Teilen der überbauten Wohn- und Mischzonen bereits hoch bzw. die erforderliche Mindestdichte erreicht ist. Tiefere

Dichtewerte finden sich einerseits im Bereich von Einfamilienhausquartieren an ausgeprägten topografischen Lagen. Andererseits weist das Bahnhofsgelände Bremgarten gemäss Stand der Analysekarte 2015 (unten) sehr tiefe Dichtewerte auf. Das Bahnhofareal bzw. das Gebiet Zürcherstrasse ist bereits seit 2014 Gegenstand einer laufenden Entwicklungsplanung. In der vorliegenden Nutzungsplanung soll die angestrebte Entwicklung mit Gestaltungsplanungspflicht sowie spezifischen Zielvorgaben erreicht werden (vgl. Kapitel 4.2.7).

Die beiden grossflächigen rot gefärbten Gebiete mit roter Umrandung (Areal ehemalige Papierfabrik und Wydeweg) sind inzwischen auf der Basis von Sondernutzungsplanungen in dichter Weise überbaut.

Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln sind die Mindestdichten bis auf direkt an der Kantonsstrasse gelegene Wohn- und Arbeitsgebiet erreicht.



Einwohnerdichten (Einwohner pro Hektare) der Wohn- und Mischzonen Bremgarten (Stand: 31.12.2015)

Bereits per 31. Dezember 2015 wies Bremgarten eine Bevölkerungsdichte von 62.5 Einwohnern pro Hektare in den überbauten Wohn- und Mischzonen auf. Gemäss Richtplankapitel S 1.2 Planungsanweisung 2.2 ermitteln Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung. Mit der Beilage B1 Potentialabschätzungen Bremgarten werden die Potentialgebiete ausgewiesen.

Nach Planungsanweisung 2.3 sorgen die Gemeinden zudem auch in Arbeitszonen für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen und so weiter). Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung.

Nebst der Einwohnerdichte gibt auch die Bauperiode der Gebäude Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In Gebieten mit rund 40 E/ha oder weniger und einem älteren Baubestand ist grundsätzlich ein Verdichtungspotenzial vorhanden. In der Karte Bauperiode ist vor allem der Gebäudebestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant.



Bauperiode der Gebäude in den überbauten Wohn-/ Mischzonen
(Stand 31.12.2015). Quelle: BVU Abteilung Raumentwicklung

In Bremgarten weisen die Wohnzonen W2 und W3 Einwohnerdichten um 40 E/ha oder mehr auf, eine markante Verdichtung ist hier eher nicht zu erwarten. Einige Wohnquartiere wie im Gebiet Ringstrasse sind erst ab 2001 entstanden.

4.2.2 Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen wurden im Rahmen der Innenentwicklungsbetrachtungen hinsichtlich ihres Entwicklungspotentials gestützt auf die Zonenzuweisung gemäss neuem Bauzonenplanentwurf beleuchtet und quantifiziert (Beilage B1). Das Entwicklungspotential wurde mit der bottom-up Variante parzellenscharf ermittelt, teilweise anhand von Baugesuchen. Die Annahmen werden grundsätzlich als sehr plausibel eingeschätzt. Planerische Interventionen erfolgen mit dem Revisionsentwurf fast ausschliesslich in W2-Zonen mit wenig Einwohnerpotential. Per September 2022 wurden die Zahlen des Berichts hinsichtlich der neu überbauten Gebiete und der Bevölkerung aktualisiert.

Hinsichtlich der Innenentwicklung werden folgende Haltungen verfolgt:

- Die Planung Oberebene wurde bereits bis Stufe Einwohnergemeindeversammlung begründet, Empfehlungen aus der Vorprüfung wurden qualifiziert verworfen und der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde ausgehändigt. Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung im Dezember 2020 von den Stimmberechtigten eingebrachten Voten / Themen werden im Kapitel *Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO (nachfolgend)* analysiert und in die Vorlage eingearbeitet. Die Annahmen aus den Planungsunterlagen werden für die Innenentwicklungsberechnungen (Richtprojekt) übernommen.
- Der Verzicht auf gestaltungsplanpflichtige Gebiete in Hermetschwil-Staffeln ist begründet (es soll nicht aufgrund einer ‚Pflicht‘ eine grossvolumige Bebauung entstehen, insbesondere nicht am nördlichen Osthang). Dieses Ziel deckt sich zudem mit den Erhaltungszielen gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Es wurden für den Hangbereich spezifische Bestimmungen für eine bessere Einordnung definiert.
- Es wurde überprüft, ob peripher gelegene Bauzonenflächen unzureichend erschlossen sind, oder ob eine Überbauung in den nächsten 15 Jahren nicht absehbar ist. Die Grösse des Baugebietes korrespondiert mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Es besteht somit kein Anlass für Auszonungen. Sämtliche Grundstücke sind im erschliessungstechnischen Sinn baureif.
- Ein über die Sichtungsgebiete gemäss Potenzialabschätzung (Beilage B1) hinaus gehendes Innenentwicklungspotential innerhalb der überbauten Zonen W3 sowie WA3/WA4-Zonen wird mit Ausnahme des Schilds an der Zufikerstrasse in der Potentialabschätzung nicht ausgewiesen. Die Dichten liegen hier bereits markant über den mit dem kantonalen Richtplan geforderten Mindestdichten und im Sinne der Bottom-Up Betrachtung sind keine Gebiete mit potenziellen neuen Wohneinheiten ersichtlich.

Das Dossier Innenentwicklung dient als Grundlage für das Räumliche Entwicklungsleitbild REL und für die Entwicklungsstrategie.

4.2.3 Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO

Die Planung Oberebene wurde ursprünglich entsprechend der an der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2019 in die vorliegende Vorlage aufgenommen, wobei im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens die Nutzungsmasse betreffend die Ausnutzung sowie betreffend die Fassaden- und Gesamthöhe reduziert wurden.

Die massgebliche Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben insbesondere betreffend Bevölkerungsentwicklung und Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen sowie dem ESP wurden im Rahmen der Teiländerung erörtert und abgewogen. Die Umzonung im Gebiet «Oberebene» kann gestützt auf die umfangreichen und guten Planungsgrundlagen aus fachlicher Sicht weiterhin unterstützt werden, soweit keine neuen Erkenntnisse, zum Beispiel im Rahmen der regionalen Abstimmung, diese Beurteilung in Frage stellen.

Die Regionale Entwicklungsstrategie RES konnte per Planungsstand 4. Juli 2022 nicht berücksichtigt werden, da diese am 30. Juni 2022 erst beschlossen wurde. Die kommunale Strategie Oberebene zeigt jedoch, dass das Entwicklungspotential Oberebene mit der Umzonung in die WAO nicht geschmälert wird (vgl. Kapitel 4.2.4). Im Rahmen der Integration werden die grundlegenden Aussagen der Planung Oberebene mit aktuellen Zahlen verglichen/verifiziert und im Gesamtkontext der Nutzungsplanung betrachtet:

Bedarfsnachweis Arbeitsnutzungen

Zitat aus Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S. 14 (Kapazitäten):

Gemäss dem Bericht «Arealstrategie Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebni in Bremgarten» (EBP, 31. Januar 2017) kann von 45-120 Arbeitsplätzen pro Hektare (AP/ha) Arbeitszone ausgegangen werden. Auch der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt geht zumindest für den ESP «Oberer Ebni» von einer Zielgrösse von 45 AP/ha aus. Auf Basis dieser Kennwerte und der Tatsache, dass sich der Grossteil der Reserven in der Stadt Bremgarten befindet und damit die Zieldichte von 45 AP/ha für einen Grossteil der bestehenden Reserven gilt, bestehen bei Bauzonenreserven von 26.4 Hektaren regionale Kapazitäten für ca. 1'200 bis 3'200 zusätzliche Arbeitsplätze. Auf die Stadt Bremgarten entfallen, gestützt auf die Bauzonenreserven von 14.6 Hektaren, 660 bis 1'750 Arbeitsplätze.

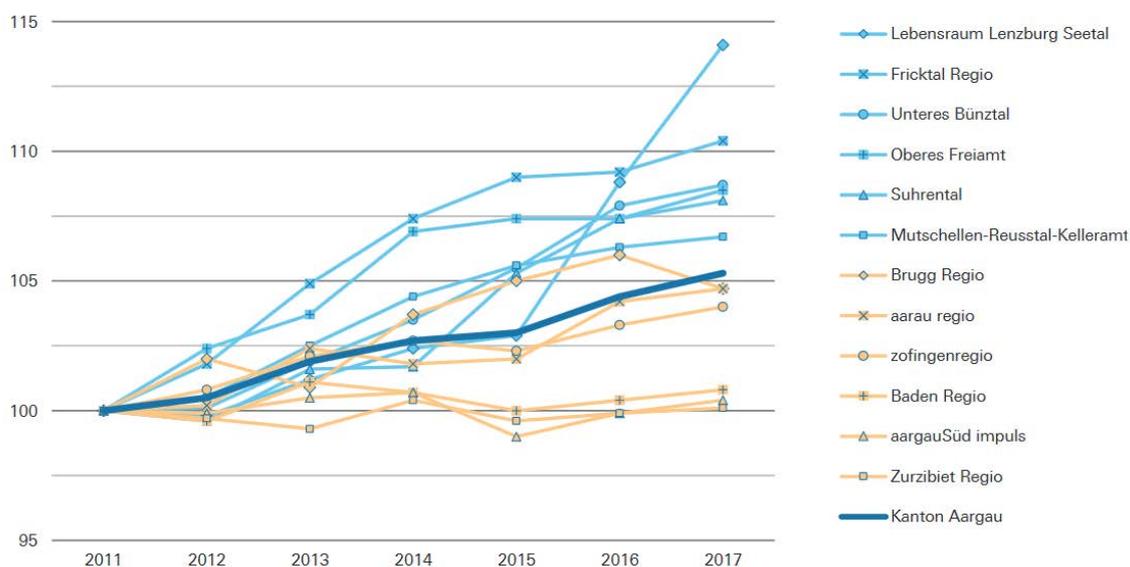
Zitat aus Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S. 15 (Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung):

Gemäss Raumbbeobachtung des Kantons Aargau lag die Beschäftigtenentwicklung zwischen 2005 und 2013 unter 10 %. Im Vergleich mit anderen Regionen gehört die Region Bremgarten – zusammen mit zofingenregio, Suhrental und aargauSüd impuls – zu den Regionen mit der geringsten Beschäftigungsentwicklung im angegebenen Zeitraum. Der Bericht «Arealstrategie Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebni in Bremgarten» (EBP, 31. Januar 2017) stützt dieses Bild. Demgemäss hat die Beschäftigung, regional gesehen, in den letzten 10 Jahren nur gerade um 4.2 % zugenommen, während der kantonale Durchschnitt bei 9.9 % lag. Bis ins Jahr 2020 wird mit einem Beschäftigtenwachstum von 2.2 % gerechnet, was ebenfalls unter dem kantonalen Durchschnitt von 3.8 % liegt.

Der Vergleich der in der Planung Oberebene abgebildeten Entwicklung (Zitate) des Zeitraums 2005 bis 2013 gemäss Raumbbeobachtung des Kantons Aargau mit den aktuellen Zahlen 2011 bis 2017 gemäss Raumbbeobachtungsbericht 2019 zeigt auf, dass die Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung auch in diesem Zeitraum auf tiefem Niveau liegt (< 10%).

Regionen: Beschäftigtenentwicklung, 2011–2017

Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

Beschäftigtenentwicklung Regionen: Quelle Bericht Raumentwicklung 2019, Abteilung Raumentwicklung

Die statistischen Daten zur Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung (STATENT per 24. Juni 2021) für den Zeitraum von 2015 bis 2018 zeigen für Bremgarten im Primären Sektor bei Abnahme der Arbeitsstätten um 6% eine Zunahme der Vollzeitäquivalente von 3%. Im Sekundären Sektor ist mit Referenz auf 2015 eine Zunahme der Arbeitsstätten von 7% bei einer Zunahme der Vollzeitäquivalente von 6% zu verzeichnen (+7% Arbeitnehmende). Im Tertiären Sektor ist eine Zunahme der Arbeitsstätten von 4% bei einer Zunahme der Vollzeitäquivalente von 1% zu verzeichnen (+2% Arbeitnehmende). Damit zeigt sich eine Beschäftigtenentwicklung in Bremgarten von unter 10 % (Total +3% Beschäftigte), wie sich dies auch für die Region zeigt. Gegenüber der dem kantonalen Mittel eine leicht überdurchschnittliche Entwicklung.

Fazit

Die aktuelle Entwicklung zeigt für die Region MRK gegenüber dem kantonalen Durchschnitt eine leicht erhöhte Entwicklung, dies jedoch weiterhin auf eher tiefem Niveau. Zudem zeigt sich eine Abflachung der Kurve seit 2015. Aus dieser Entwicklung kann geschlossen werden, dass die Rahmen der Planung Oberebene hochgerechneten und geschätzten Zahlen weiterhin Gültigkeit haben und sich diesbezüglich für die Integration der Planung in die Gesamtrevision keine neuen Erkenntnisse ergeben:

Zitat aus Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S. 17 (Fazit):

Die Kapazitäten von 1'200 bis 3'200 Arbeitsplätzen in der Region stehen einem abgeschätzten Bedarf von 2'100 Beschäftigten bis ins Jahr 2040 gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich mehrere Beschäftigte einen Arbeitsplatz teilen können (100% Vollzeitäquivalente aufgeteilt auf 2 oder 3 Beschäftigte), wodurch die Kapazitäten entsprechend grösser ausfallen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich auch die Bedürfnisse bis ins Jahr 2040 durch technische Entwicklungen, die sich aus der fortschreitenden Automatisierung und Digitalisierung ergeben, verändern können. Derartige Entwicklungen, welche in genereller Weise Auswirkungen

haben auf den Flächenbedarf, die Anzahl Arbeitskräfte und den Wirtschaftsstandort Schweiz / Aargau / Bremgarten, dürften nach heutiger Einschätzung einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage nach diesen Flächen haben.

Auf die oben angesprochene Branchenentwicklung reagiert die Stadt Bremgarten, indem insbesondere der öffentlichen Verkehrsanbindung der Arbeitszone Oberebene grösste Aufmerksamkeit zuteil kommt, um die Voraussetzungen für ein breiteres Branchenspektrum zu schaffen. Insgesamt soll die Arbeitszone nach der Umzonung der 5.2 ha grossen Fläche in die Zone WAO eine Qualitätssteigerung erfahren und die Beschäftigtendichte im Gebiet gefördert werden. Gemäss Stellungnahme des Regionalplanungsverbands MRK vom 18. April 2019 zum Räumlichen Entwicklungsleitbild REL kann *dank der geplanten MIV-Erschliessung und unter der Bedingung einer guten ÖV-Erschliessung ... das Gewerbeareal in Zukunft bedarfsgerecht in Bauparzellen unterteilt werden, die günstige Voraussetzungen für Arbeitsplätze mit erhöhter Dichte bieten. Die Neustrukturierung wird bewirken, dass auf 5 ha viel mehr Arbeitsplätze entstehen werden als im jetzigen 10 ha grossen Areal.*

Die Details zu Strategie und Massnahmen der Stadt Bremgarten zur Stärkung der Arbeitszonen Obere Ebene finden sich unter Kapitel 4.2.4.

Bedarfsnachweis Wohnnutzung

Die im Räumlichen Entwicklungsleitbild REL definierte Entwicklungsstrategie der Stadt Bremgarten basiert auf der Abschätzung des Innenentwicklungspotentials (Beilage B1). Für das Umzonungsgebiet Oberebene wurden die Daten aus dem Richtprojekt der Planung Oberebene übernommen. Die restlichen Werte wurden nach dem RIA-Prinzip anhand des rechtskräftigen Zonenregimes errechnet.

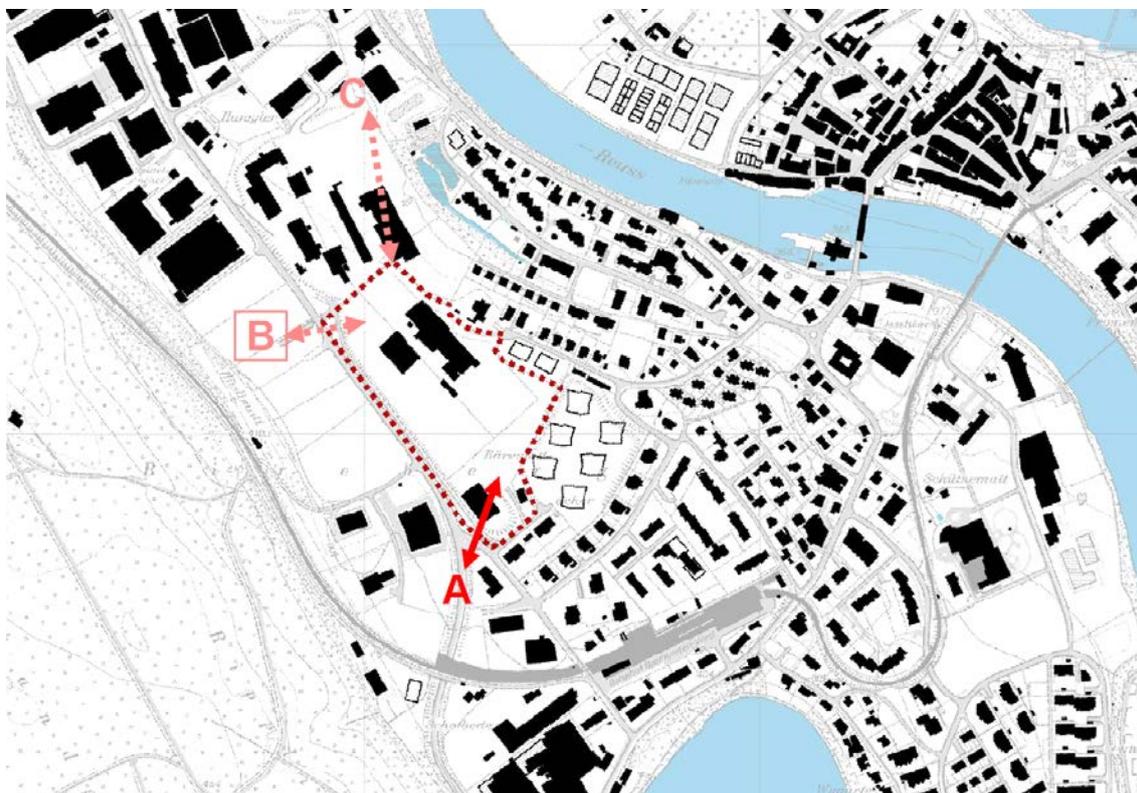
Mit der Integration der Planung Oberebene erfolgte eine Verifizierung des Innenentwicklungspotentials über das gesamte Gemeindegebiet gestützt auf die neuen Zonenzuweisungen gemäss neuem Bauzonenplanentwurf. Daraus ergaben sich nur unwesentliche Änderungen gegenüber den ursprünglichen Werten, da planerische Interventionen abgesehen von der Umzonung in der Oberebene fast ausschliesslich in Zonen mit geringem Bevölkerungspotential erfolgten. An der Entwicklungsstrategie gemäss REL (Beilage B2) wird weiterhin festgehalten. Die Umzonung der Arbeitszone Oberebene in die WAO ist darin bereits berücksichtigt und es ergeben sich aufgrund der Überprüfung keine neuen Erkenntnisse, die eine Neubeurteilung erfordern oder einer Umzonung entgegenstehen würden.

Abstimmung Siedlung und Verkehr, Erschliessung

Zitat aus Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S. 35 (Abstimmung Siedlung und Verkehr):

Bei der Erschliessung des Areals ist die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten zu gewährleisten. Für [das Areal] ist eine Erschliessung über den Knoten A vorgesehen [Abbildung nachfolgend]. Eine Erschliessung über den Knoten B wird aufgrund der technischen Umsetzbarkeit (Ausgestaltung Unterführung) nicht weiterverfolgt. Er kann aber langfristig eine Funktion für [...] den Fuss- und Radverkehr übernehmen und ist daher raumplanerisch als Option entsprechend zu berücksichtigen. Der Knoten C dient der Erschliessung der angrenzenden Arbeitszone und

eignet sich aufgrund der Geländemodellierung (Hangkante) nicht; im Notfall kann er als Notzufahrt genutzt werden.



Erschliessungssituation Gebiet Oberebene, Quelle: Metron AG, Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Oberebene

Für das Gebiet Oberebene erfolgten Berechnungen und Hochrechnungen zum Verkehrsmengengerüst, Fahrtzahlen sowie eine Leistungsfähigkeitsberechnung am Knoten Oberebenenstrasse / Luzernerstrasse für zwei Varianten bezüglich Gewerbeanteil (10% und 5%). Zitat aus Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S. 38 (Leistungsfähigkeitsberechnung):

Die Verkehrsqualitätsstufe des vorfahrtgeregelten Knotens wird gemäss SN 640022:1999 mit dem Programm KNOBEL berechnet. Verwendet werden die Verkehrsmengen aus [nachfolgender] Tabelle. Die Ströme 1 und 2 werden auf einer Spur, die Ströme 7 und 8 auf getrennten Spuren (vorhandene Linksabbiegespur mit ca. fünf Aufstellplätzen) geführt. Die Ströme 4 und 6 teilen sich eine Spur. Die Oberebenenstrasse weist im Bereich des Knotens Richtung Wohlen eine Steigung von ca. 4 % auf. Bestimmend für die Leistungsfähigkeit ist der Linkseinbieger (Strom 4). [...]. Bei Variante B wird eine gute Qualitätsstufe (C) erreicht, bei Variante A eine ausreichende Qualitätsstufe (D). Mit einem um 10 % erhöhten Verkehrsaufkommen (Sensitivitätsanalyse) ergibt sich bei beiden Varianten noch eine ausreichende Qualitätsstufe (D). Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung nicht berücksichtigt ist die Strassenaufweitung der Einmündung im Bereich des Knotens (mit ca. zwei Aufstellplätzen für die Rechtseinbieger). Dies erhöht die tatsächliche Leistungsfähigkeit.

Variante A)

| | 2 | | 3 | | 4 | | 6 | | 7 | | 8 | |
|---------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW |
| Verkehrsmessung (hochgerechnet) | 543 | | 17 | | 17 | | 44 | | 57 | | 406 | |
| Verkehrserzeugung Oberebene | 0 | | 51 | | 39 | | 91 | | 119 | | 0 | |
| Verkehrserzeuger Wydeweg | 0 | | 10 | | 2 | | 6 | | 22 | | 0 | |
| Total | 543 | 4% | 78 | 1% | 59 | 1% | 140 | 1% | 198 | 1% | 406 | 4% |

Variante B)

| | 2 | | 3 | | 4 | | 6 | | 7 | | 8 | |
|---------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW | Fz | %LW |
| Verkehrsmessung (hochgerechnet) | 543 | | 17 | | 17 | | 44 | | 57 | | 406 | |
| Verkehrserzeugung Oberebene | 0 | | 37 | | 22 | | 52 | | 85 | | 0 | |
| Verkehrserzeuger Wydeweg | 0 | | 10 | | 2 | | 6 | | 22 | | 0 | |
| Total | 543 | 4% | 64 | 1% | 42 | 1% | 102 | 1% | 165 | 1% | 406 | 4% |

Verkehrsmengengerüst 2030 der werktäglichen Abendspitze (ASP) für den Anschlussknoten A; für Variante A und Variante B. Die Fahrten aus dem Gebiet «Oberebene» und dem Wydeweg werden analog zur Verkehrsverteilung in der Zählung 2008 zu 30 % Richtung Muri und zu 70 % Richtung Wohlen umgelegt. Quelle: Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S.38

Bei der vorgesehenen Erschliessung ist für den Anschlussknoten eine gute bis ausreichende Verkehrsqualitätsstufe (C-D) gewährleistet. Der vorgesehene Modal Split ist mit einer entsprechenden Erschliessung für Fuss, Velo und ÖV sicherzustellen. [...] Bei weitergehenden Entwicklungen im Bereich des Gebiets «Oberebene» respektive im Comolli-Areal sind ergänzende Erschliessungslösungen zu prüfen, vorzugsweise über Knoten C.

| Variante | Wartezeit Linkseinbieger [s] | Qualitätsstufe |
|--|------------------------------|-----------------|
| Variante A | 25 | D (ausreichend) |
| Variante B | 20 | C (gut) |
| Variante A mit 10 % erhöhtem Verkehrsaufkommen | 34 | D (ausreichend) |
| Variante B mit 10 % erhöhtem Verkehrsaufkommen | 25 | D (ausreichend) |

Wartezeit Linkseinbieger und Qualitätsstufe nach SN 640022:1999 mit Verkehrsmengengerüst [für Variante A und Variante B].

Quelle: Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S.39

Aktualisierungshinweis: Die Stadt Bremgarten beauftragte 2023 die Firma Metron AG mit der Neubeurteilung aufgrund neu ermittelter Verkehrszahlen. Die Analysen und Ergebnisse finden sich im Verkehrlichen Gutachten Wohn- und Arbeitszone Oberebene, Metron 2023 (Beilage B11). An dieser Stelle sei aus dem Gutachten zitiert: *Insgesamt entstehen durch die Überbauung des Areals WAO in beiden betrachteten Szenarien keinerlei Probleme mit den Leistungsfähigkeiten der Anschlussknoten. Der Verkehr kann zu jedem Zeitpunkt flüssig abgewickelt werden.*

Dem Erreichen des vorgesehenen Modal Splits im Gebiet Oberebene dienen mehrere Massnahmen gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV), Vorgaben der Bau und Nutzungsordnung BNO sowie nachgelagerte Planungen (zitierte Stellen aus Planungsbericht Teiländerung Oberebene in kursiver Schrift):

- Der MIV ist mittels Mobilitätskonzept und geeigneten Wohn-Arbeitsplatzformen zu reduzieren. Knoten an das übergeordnete Strassennetz sind entsprechend anzupassen (Einlenker, Länge Linksabbieger bzgl. Kapazität usw.). Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 30 Parkfeldern für Motorfahrzeuge oder Vorhaben mit mehr als 30 Arbeitsplätzen können nach § 52 Abs. 3 BNO zu einem Mobilitätskonzept verpflichtet werden.
- Das ÖV-System soll schrittweise (abgestimmt auf die bauliche Entwicklung im Planungsperimeter «Oberebene») erweitert und besser zugänglich gemacht werden. Dies kann insbesondere über die Verbesserung der Zugänglichkeit zu Bushaltestellen sowie Bahnstationen [...] und insbesondere durch die Änderung der Linienführung der Buslinie 339 erreicht werden. Die Verbesserung des ÖV-Angebotes liegt im Interesse des gesamten Entwicklungsschwerpunktes, da in grossen Teilen des ESP lediglich die Güteklasse D erreicht wird. Diese Massnahmen manifestieren sich in den Zielsetzungen zum gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Oberebene gemäss § 4 Abs. 10 BNO. Der Stadtrat hat im Rahmen der ÖV-Gesamtkonzeption unter anderem beim Kanton (AVK/ÖV) die Änderung der Buslinie 339 in Abstimmung mit der Umsetzung des ESPs Oberebene zu ihren Lasten beantragt, Ausserdem hat er die AVK/VP gebeten, unter Ihrer Federführung die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts anzugehen und im Jahr 2023 zu starten.
- Fuss- und Radverkehr sind attraktiv, sicher, direkt und behindertenkonform zu gestalten. Sowohl über den KGV als auch über die Zielvorgaben zur Sondernutzungsplanung im Gebiet Oberebene werden ein engmaschiges siedlungsinternes Fuss- und Radwegnetz sowie eine gute Anbindung an das bestehende Wegnetz gefordert und planerisch sichergestellt. Schulwege sind besonders zu berücksichtigen.

Lärm

Zitat aus Planungsbericht TZP Oberebene, Metron AG, S. 39 (Lärm): Das Areal ist am südlichen Rand vom Strassenlärm der Oberebenenstrasse (Kantonsstrasse K260) betroffen. Als Grundlage [...] muss die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen in Bezug auf den Strassenlärm (orange Pfeile) sowie der Lärm aus der angrenzenden Arbeitszone (mit blauen Linien symbolisiert) überprüft werden.



Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden.

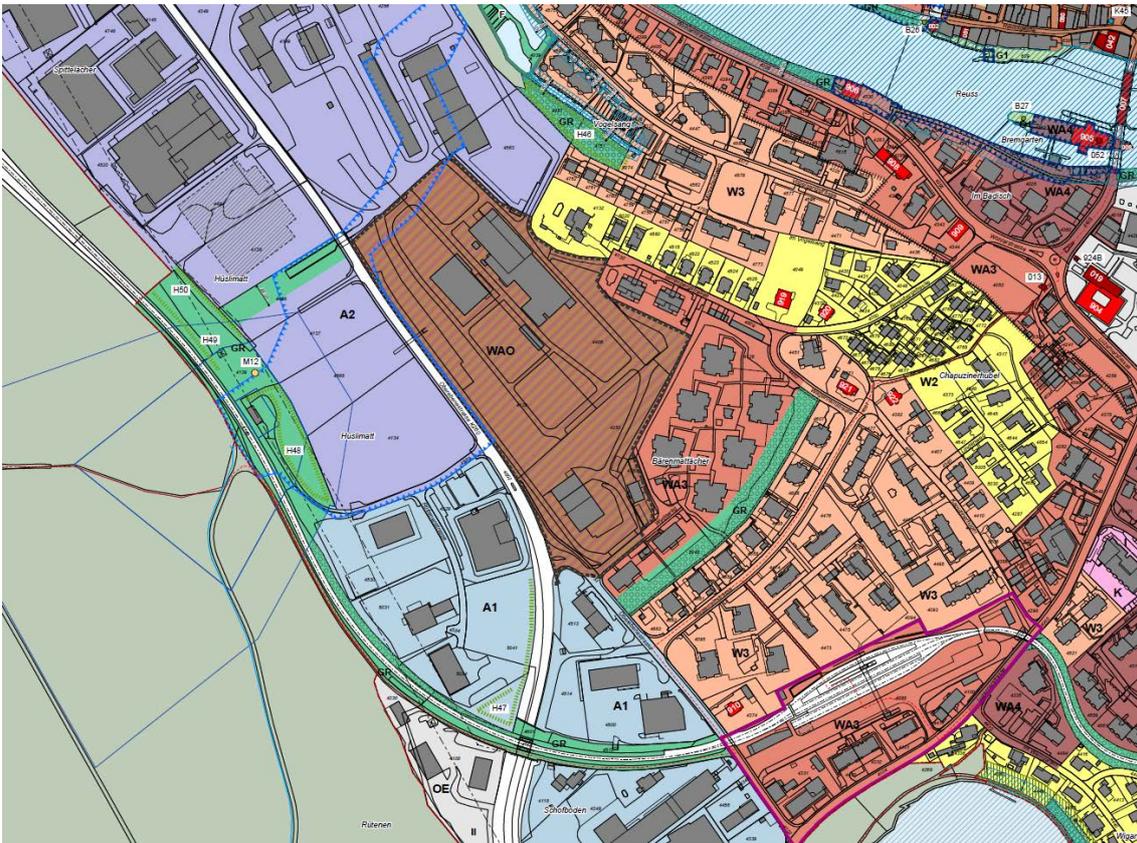
Gemäss Kapitel 3.2 des Planungsberichts zur ursprünglichen Teiländerung Oberebene ist dem Areal die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Das Gebiet wurde vor 1986 eingezont. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte sind gemäss Art. 30 LSV (Erschliessung von Bauzonen) die Planungswerte PW. Die Belastungsgrenzwerte sind grundsätzlich vor allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten, allerdings können Ausnahmen für kleine Teile von Bauzonen gestattet werden (Art. 30 LSV). Gemäss Fazit sind Massnahmen notwendig, um Bewohnende und Beschäftigte auf dem Gebiet "Oberebene" vor übermässigen Lärmbelastungen zu schützen. Wohnnutzungen können daher nicht direkt an der Oberebenestrasse angeordnet werden. Strassenzugewandte lärmempfindliche Räume bei Dienstleistung/Gewerbe sind im Rahmen einer Ausnahme gemäss Art. 30 LSV vertretbar.

Der Planungsbericht nennt für einen bestmöglichen Lärmschutz Massnahmen, die im Rahmen weiterer Planungen zu prüfen sind. Aufgeführte Massnahmen sind eine Reduktion der signalisierten Geschwindigkeit von heute 60 km/h auf 50 km/h, die Anordnung von ausschliesslich Dienstleistung/Gewerbe (zum Beispiel Gewerbegebäuderiegel) direkt an der Oberebenestrasse oder eine strassenabgewandte Anordnung der lärmempfindlichen Räume.

Mit einer Machbarkeitsstudie Lärm wurden die im Planungsbericht erläuterten Erkenntnisse plausibilisiert. Hinsichtlich der Lärmemissionen aus der angrenzenden Arbeitszone kommt die Machbarkeitsstudie zum Schluss, dass ein detaillierter Lärmschutznachweis nach Anhang 6 LSV zum jetzigen Projektstand nicht sinnvoll ist. Ein solcher soll nachgelagert auf Stufe Gestaltungsplan, allenfalls Baubewilligung erfolgen. Grundsätzlich werden aber keine Konflikte mit Industrie- und Gewerbelärm erwartet.

Aufnahme der WAO in Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung BNO

Im Bauzonenplan bedeutet dies die Ausscheidung der Wohn- und Arbeitszone Oberebene (WAO) im Bereich der bisherigen Arbeitszone 2 (A2) sowie die Festlegung einer Gestaltungsplanungspflicht über das gesamte Areal. Für die neue WAO wurden im Rahmen der Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und abweichend von der an der Einwohnergemeindeversammlung vorgelegten Version reduzierte Nutzungsmasse bei der Ausnützungsziffer, der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe festgelegt.



Neue Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO mit Gestaltungsplanungspflicht.

Die Bestimmungen zur Zone WAO werden wie folgt in die BNO Bremgarten integriert:

- Die Baumasse (§ 4) werden in § 6 BNO integriert. Aufgrund der Umsetzung der IVHB gelten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Da es sich um ein ehemaliges Abbaugelände handelt kann der natürliche Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden. Das massgebende Terrain kann in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren gestützt auf Anhang 1 Bauverordnung BauV abweichend festgelegt werden. Es sind auf Stufe Nutzungsplanung keine weiteren Festlegungen erforderlich.
- Die Nutzungsbestimmungen (§ 9a Abs. 1 bis 3) werden in § 11 BNO als Abs. 2 bis 4 integriert unter Anpassung der Begriffe *Gebäudehöhe* und *Firsthöhe* zu *Fassadenhöhe* und *Gesamthöhe*.
- Die Bestimmung bezüglich Richtprojekt und Varianzverfahren (§ 9b Abs. 1) ist in § 4 Abs. 4 BNO enthalten und gilt für mehrere gestaltungsplanpflichtige Gebiete. Zielvorgaben für den Gestaltungsplan sind in § 4 Abs. 10 BNO festgelegt.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz USG nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung LSV nicht überprüft werden.

4.2.4 Stärkung Arbeitszone Obere Ebene / Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebene

Im Rahmen der Erarbeitung des REL definierte der Stadtrat Bremgarten die Strategie Arbeitszone Obere Ebene / ESP. Die Strategie verfolgt das Ziel, die Nutzung des Gebietes zu intensivieren und dieses mit hochwertigen Industriebauten zu überbauen, weitere Betriebe mit einem ausgewogenen Mix von kleinen bis mittelgrossen Betrieben aus unterschiedlichen Industriezweigen anzusiedeln und weitere rund 1'000 Arbeitsplätze zu schaffen.

Um dies zu erreichen, verfolgt die Stadt Bremgarten gestützt auf das Hauptziel 4 des REL folgende Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision:

- Standorte in der Obere Ebene bzw. im Regionalen ESP Oberer Ebene sollen attraktiver werden. Einerseits wird das bereits ausgearbeitete Buskonzept überarbeitet und dabei das Gebiet Obere Ebene verstärkt eingebunden. Die Überarbeitung fokussiert auf eine gute Anbindung an den Bahnhof Bremgarten-West. Auch der Regionalplanungsverband MRK hielt in seiner Stellungnahme vom 18. April 2019 zur damaligen Teiländerung Obere Ebene fest, dass *ein Ausbau des Angebots des ÖV ... die Positionierung des ESPs Oberer Ebene stärken und die Standortqualität erhöhen würde.*
- Es soll mit einer besseren Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die Zukunft eine Grundlage geschaffen werden, dass sich dereinst auch arbeitsplatzintensivere Nutzungen etablieren könnten (siehe Hinweis zum Buskonzept weiter unten).
- Die Stadt Bremgarten macht sich im Rahmen der aktuellen Richtplanung dafür stark, die nach der geplanten Umzonung eines Teils der A2 in die WAO verbleibenden Flächen der Arbeitszone A1 und A2 als Arbeitszonen zu erhalten. Eine weitere Verminderung zu Gunsten einer Wohn- oder Mischnutzung ist nicht vorgesehen. Für deren positive Entwicklung im Sinne der Strategie gemäss REL wird ein Standortmanager beauftragt. Durch ein gezieltes Standortmanagement können Anreizsysteme entwickelt werden.
- Die heute vorhandenen Gewerbeflächen sind durch eine extensive Flächennutzung gekennzeichnet. Gemäss den Handlungsanweisungen zum Hauptziel 4 (Massnahmen 19 – 21) soll der regionale Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung N° 18, Obere Ebene (Richtplankapitel S 1.3) weiterentwickelt werden. Hohe Priorität hat dabei die Ermöglichung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN) wie zum Beispiel Dienstleistungen, Büros, Verwaltungseinheiten (ohne Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf) unter genügender Anbindung an den öffentlichen Verkehr (siehe Hinweis zum Buskonzept weiter unten). Weiter soll eine Kompensation der durch die TZP Obere Ebene wegfallenden Arbeitszonenflächen mit Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension angestrebt werden. Unter dem Begriff Arbeitsplatzzone der 3. Dimension wird die Organisation von Gewerbeflächen auf mehreren Geschossen in einem Arbeitsplatzgebiet verstanden. Die Gewerbeflächen werden entsprechend nicht grundsätzlich extensiv in der Fläche organisiert, sondern – wo sinnvoll und möglich - übereinander angeordnet werden. Die neue BNO enthält entsprechende Handlungsanweisungen (§§ 13 Abs. 5 und § 14 Abs. 6 BNO).
- Die Stadt Bremgarten hat in der Vergangenheit bereits Studien zur Entwicklung der Arbeitszone angestossen und mitgestaltet, an diesem Vorgehen soll weiter festgehalten und nach Bedarf weiterentwickelt werden, dies auch gestützt auf die regionale Entwicklungsstrategie RES.
- Die regionale Entwicklungsstrategie (RES), die durch den regionalen Planungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) ausgearbeitet wurde, liegt mit Beschlussdatum des Vorstands MRK vom 30. Juni 2022 vor.

- Hinsichtlich einer Verbesserung der Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts ESP mit dem öffentlichen Verkehr wurde zu Beginn der Planung auf die damals im kantonalen Richtplan als Vororientierung eingetragene Bahnhaltestelle Obere Ebene abgestützt. Im Bauzonenplan würde die ausgeschiedene Grünzone eine direkte Fusswegverbindung von dieser Haltestelle zum Arbeitsplatz- und Umzungsgebiet Oberebene sicherstellen. Inzwischen wurde jedoch der kantonale Richtplan überarbeitet und die Haltestelle Obere Ebene ist mit dieser Anpassung vom Juni 2023 nicht mehr enthalten. Damit muss die Verbesserung der ÖV-Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts 'Oberer Ebni' wie auch der Zone WAO mittels Bus sichergestellt werden.

Die Stadt Bremgarten beurteilt den Wegfall der bisher im Richtplan vorgesehenen Bahnhaltestelle «Ober Ebene» als nicht nachvollziehbar. Dies teilte sie dem Regierungsrat mit Schreiben vom 4. Juli 2023 mit und forderte im Sinne einer Wiedererwägung, es sei am Verbleib der Haltestelle Ober Ebene im Richtplan festzuhalten. Die Stadt sei überzeugt, dass der neu geplante Doppelspurausbau beide Bahnhaltestellen «Wohlen Bifang» und «Ober Ebene» ermögliche die Beibehaltung der Haltestelle. Aus Sicht der Stadt solle der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte in der Ober Ebene Bremgarten bestmöglich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen werden. Im Erläuterungsbericht zur Richtplanüberprüfung werde erwähnt, dass im Mehrjahresprogramm öV 2020 der Entscheid fiel, welche Haltestellen nicht mehr weiterverfolgt und welche neue Bahnhaltestellen aufgenommen werden sollen. Von einer Streichung der bisherigen Karteneinträge aus dem Richtplan werde jedoch im Programm nichts erwähnt.

Der Richtplan sei ein langfristiges Raumplanungsinstrument und diene der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und dürfe nicht dazu verwendet werden, bei der Güterabwägung von Bahnhaltestellen diese in der Richtplankarte zu streichen. Eine Beibehaltung der Bahnhaltestelle Ober Ebene im Richtplan wirke sich raumsichernd aus und ver helfe zur verbesserten Planung des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Ober Ebene. Gegebenenfalls sei der Eintrag der Bahnhaltestelle im kantonalen Richtplan im Zuge der nächsten Teilrevision bzw. falls eine Bahnhaltestelle zur Realisierung gelangen sollte wieder aufzunehmen.

Die Stadt Bremgarten hat durch die Firma Metron Verkehrsplanung AG bereits die Studie Bremgarten-Buskonzept (13. Juni 2022) erarbeiten lassen (Beilage B9). Gemäss Ergebnis zur Busführung «Obere Ebni» bringt *die vorgeschlagene, und bereits in einer früheren Studie als Bestvariante ausgewiesene Anpassung der Linie 339, [...] zwei wesentliche Vorteile:*

- *Verbesserung der Erschliessung des ESP «Oberer Ebni»*
- *Erhöhung der Fahrplanstabilität der Linie 339, da die stauanfällige Umfahrung Bremgarten nicht mehr befahren wird.*

Die Studie zeigt auf, dass eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung unter anderem im Gebiet Oberer Ebni möglich ist.

Im Zuge einer Konkretisierung und Stärkung der Busstrategie soll unter anderem die Anbindung der Arbeitsplatzzonen an die Siedlungszentren und die Bahnhaltestellen verbessert werden.

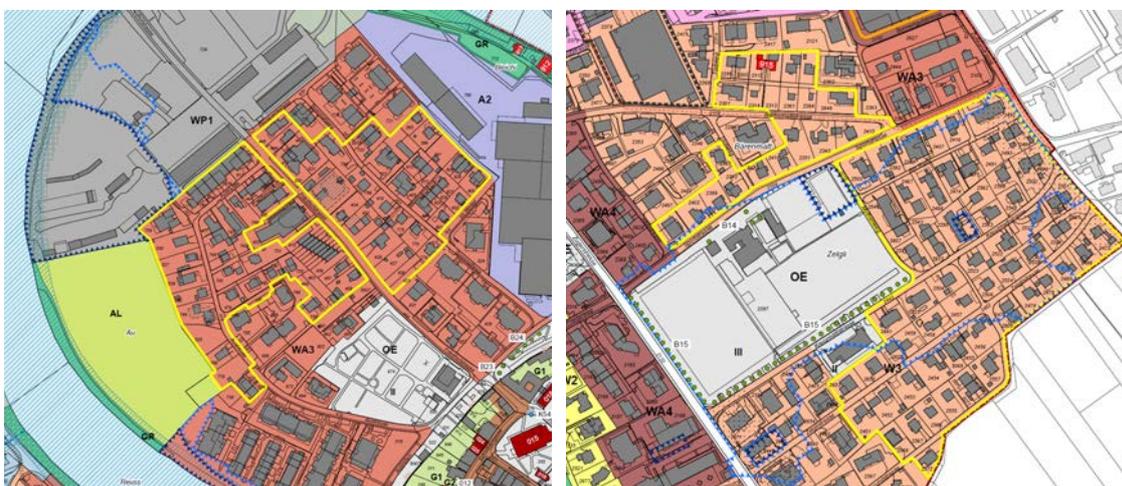
- Hinweis Verkehrliches Gutachten: Für die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen wurden die aktuellen Verkehrszahlen ermittelt und das ursprünglich erstellte

Verkehrsgutachten (Juni 2009) mit den heutigen Verkehrsbelastungen aktualisiert sowie die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der zwei Anschlussknoten neu beurteilt (Beilage B11).

4.2.5 Grenz- und Gebäudeabstand in Gebieten mit kleinteiliger Parzellenstruktur

Gestützt auf das Räumliche Entwicklungsleitbild REL werden in den Quartieren «Bärenmatt/Zelgli» und «Au» besondere Massnahmen ergriffen, um das Erscheinungsbild spezifischer Stadtteile und deren gewachsene Quartierstruktur in dem Sinne zu wahren, dass nicht zu grosse Bauvolumen in Bereichen mit kleinteiligen Parzellenstrukturen entstehen können, es sei denn es handle sich um ausreichend grosse Grundstücke. Im Vordergrund steht dabei die Körnung der Bauten, jedoch nicht der Schutz der baulichen Substanz. Eine Verdichtung und Entwicklung sollen dabei weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zonenbestimmungen werden mit dem neuen Recht dahingehend präzisiert, dass bei zu kleinen Parzellen keine zu hohen Bauten erstellt werden können.

Innerhalb der gelb bandierten Bereiche der Zonen WA3 (Au) und W3 (Bärenmatt/Zelgli) dürfen damit nach § 40 Abs. 2 der neuen BNO die Grenzabstände bei einer dreigeschossigen Bauweise (bzw. ab einer Fassadenhöhe von 7.5 m) neu nicht aufgehoben werden, dies auch dann nicht, wenn bestehenden Nachbarbauten im Unterabstand stehen. Weiter sind Arealüberbauungen in diesen Bereichen nicht zulässig (§ 45 Abs. 1 nBNO). Ausgeschlossen von dieser Bestimmung sind gedeckte Erschliessungs- und Parkieranlagen bis zu einer Fassadenhöhe von 2.5 m und bei begehbarem Dach bis zu einer Fassadenhöhe von 3.5 m. Die neue Bestimmung bezieht sich nicht auf den Gebäudeabstand, § 40 Abs. 3 nBNO bleibt anwendbar.

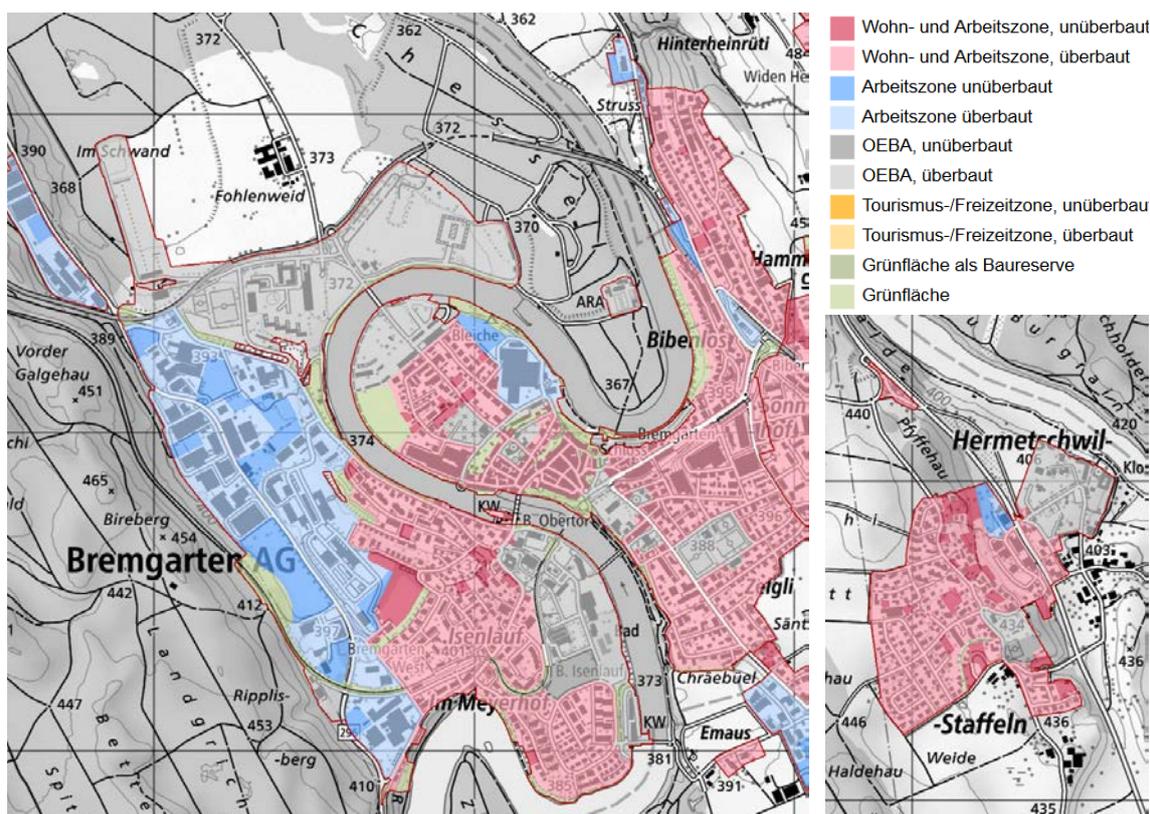


Ausschnitte aus dem aktuellen Entwurf des Bauzonenplans

4.2.6 Fassungsvermögen der Bauzone und Stand der Erschliessung

Das berechnete Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Zeithorizont 2040) liegt bei rund 9'860 Personen, das prognostizierte Wachstum bis zu diesem Zeitpunkt bei ca. 9'840 Personen. Es besteht somit kein Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen. Der zu Beginn der Planungsarbeiten Anfang 2017 vorliegende Stand der Erschliessung ist nachfolgend in Plan

und Zahlen dargestellt. Inzwischen wurden mehrere grössere Wohnüberbauungen realisiert und bezogen, so dass per September 2022 eine Aktualisierung der hierauf basierenden Grundlegenden Dokumente Potentialabschätzung - Innenentwicklung (Beilage B1) und das Räumliche Entwicklungsleitbild REL (Beilagen B2) vorgenommen wurde. Der aktuelle Stand der Erschliessung (per September 2022) ist im separaten Themenplan Stand der Erschliessung (Beilage B5) dargestellt.



Stand der Erschliessung (Stand per 31.12.2018)

| Zonen zusammengefasst | überbaut (in ha) | nicht überbaut (in ha) | baureif (in ha) | 5 Jahre (in ha) | langfristig (in ha) | Total (in ha) |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| Wohn- und Mischzonen | 123.54 | 8.47 | 8.00 | 0.28 | 0.19 | 132.01 |
| Industriezonen | 44.73 | 13.85 | 12.44 | 1.41 | -- | 58.58 |
| Zone für öffentliche Bauten & Anlagen | 68.43 | 2.14 | 1.68 | -- | 0.73 | 70.84 |
| Übrige | 16.90 | -- | -- | -- | -- | 16.90 |
| Total | 253.60 | 24.74 | 22.13 | 1.69 | 0.92 | 278.34 |

Quelle: Bauzonenstatistik Stand der Erschliessung per 31.12.2017, BVU Abteilung Raumentwicklung

Von den 24.74 ha noch nicht baulich genutzten Bauzonen fällt per Ende 2017 rund ein Drittel (8.47 ha) auf Wohnbauzonen, fast zwei Drittel liegen in Industrie-/Arbeitszonen, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen besteht eine kompakt angeordnete Reserve von 2.14 ha. In Kapitel 5.3.2 (Quantitative Siedlungsentwicklung) sind die Zahlen abgebildet, die sich aufgrund

des aktuellen Entwurfs des Bauzonenplans und einer Aktualisierung der Überbauten Grundstücke per September 2022 ergeben.

Das resultierende Bevölkerungspotential aus der inzwischen im Bau befindenden Überbauung Wydeweg ist in der Potentialabschätzung (Beilage B1) unter entsprechendem Titel ausgewiesen. Ebenfalls unter diesem Titel ist das Bevölkerungspotential des inzwischen überbauten Areals der ehemaligen Papierfabrik (Austrasse) und von weiteren kleineren Bauprojekten bereits bei der Erarbeitung der Grundlagendokumente B1 und B2 eingeflossen.

Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln besteht in der zweigeschossigen Wohnzone am nördlichen Bauzonenrand eine grössere zusammenhängende Fläche an Hanglage, die in der Potentialabschätzung (Beilage B1) als *Handlungsgebiet* berücksichtigt wurde. Um eine hochwertige, an den Standort und die Topografie angepasste Überbauung sicherzustellen, wurden unter § 12 Abs. 3 BNO entsprechende Bestimmungen aufgenommen. Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wurde verzichtet, da an der Lage keine allzu verdichtete, grossmassstäbliche Überbauung erwünscht ist, wie diese üblicherweise im Rahmen von Gestaltungsplanungen entstehen.

4.2.7 Zentrumsgebiet Bahnhofareal

(Mitbericht der Planwerkstadt AG, Zürich)

Das Bahnhofareal liegt am Bahnhof Bremgarten zwischen den Bahngleisen und der Zürcherstrasse und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für das Areal zwischen den Gleisanlagen und der Zürcherstrasse existiert bereits ein rechtskräftiger Teilgestaltungsplan (Genehmigung 31. März 2004), zudem wurde der westliche Teil des Gestaltungsplans bereits realisiert (City Center). Basierend auf einem Projektwettbewerb für einen Bushof und ein neues Bahnhofsgebäude auf dem östlichen Arealteil wird ein neuer Gestaltungsplan erstellt. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für die nachgelagerten Planungsschritte gelegt.

Planungsrechtliche Situation

Gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1, besteht ein kantonales Interesse an Bahnhofsgebieten und deren vielfältigen Nutzungen. Gemäss Planungsanweisung 3.2 sind Bahnhofsgebiete städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Zu Beginn der Planungsarbeiten der Gesamtrevision wurden beim Kanton die zu berücksichtigenden Grundlagen und Hinweise eingeholt, gemäss diesen ist eine konsequente Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials und der hochwertigen und wirkungsvollen Nutzung der Bauzonenreserven anzustreben. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr weisen Bahnhofsgebiete hohes Potenzial für die Verdichtung nach Innen auf (Auszug aus Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, W3, Departement BVU).

Vor diesem Hintergrund wurde im Räumlichen Entwicklungsleitbild REL der Stadt Bremgarten das Bahnhofsgebiet u. a. als Entwicklungsgebiet Wohnen definiert. Im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, insbesondere der Bahnhofsgebiete Bremgarten und Bremgarten West soll

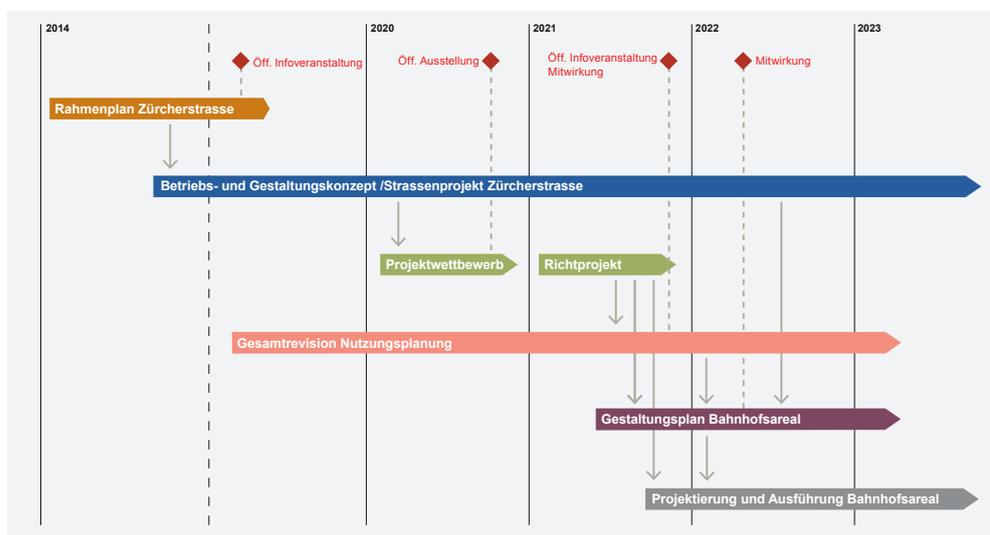
Wohnen mit einer hohen Dichte beibehalten und gefördert werden. Ein Hauptziel des REL ist zudem die qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr.

Im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ist ein Grundsatz, dass öffentliche Räume, welche naturgemäss häufig auch Verkehrsräume sind, für den Aufenthalt attraktiv, bewusst und klar gestaltet sind. Daraus wurden als konkrete planerische Massnahme die Raumgestaltung ausserhalb der Altstadt für die Zürcherstrasse definiert. Dies basierend auf dem Rahmenplan Zürcherstrasse, welchen die Stadt Bremgarten 2014/15 erarbeiten liess.

Entsprechend der übergeordneten und kommunalen Grundlagen ist die qualitative Entwicklung der Bahnhofsgebiete mit attraktiver Nutzungsmischung Gegenstand der Gesamtrevision und insbesondere der Vorlage für das Bahnhofsgebiet, welche nachfolgend beschrieben wird.

Planungsprozess

Mit dem 2014/15 erarbeiteten Rahmenplan Zürcherstrasse wurde eine Idee entwickelt, wie dieser zentrale Bremgarter Stadtraum in die Zukunft geführt werden kann. Die Stadt und verschiedene Stellen beim Kanton waren eng in die Erarbeitung eingebunden, zudem erfolgte eine Beteiligung der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung. 2019 wurde das auf diesen Rahmenplan abgestützte Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Zürcherstrasse soweit fertiggestellt, dass für das Bahnhofsareal eine konsolidierte Basis vorliegt (vgl. 4.2.11). Sowohl der Rahmenplan wie auch das BGK bildeten die Basis für den 2020 durchgeführten Projektwettbewerb für den Bushof und das neue Bahnhofsgebäude. Die Förderung der baulichen Verdichtung beim Bahnhof, an besterschlossener Lage, ist ein Entwicklungsziel des Rahmenplans für die Zürcherstrasse.



Schema Planungsprozess, Planwerkstadt AG

Die Aargau Verkehr AG (AVA, privatrechtliches, regional verankertes Bahn- und Busunternehmen) möchte das bestehende Bahnhofsgebäude in Bremgarten durch einen Neubau mit mehrheitlich Wohnen und Büroräumlichkeiten in den oberen Geschossen sowie einzelnen Retail- und Gastroflächen im ersten Vollgeschoss ersetzen.

Mit dem Ziel, an dieser zentralen Lage ein hochwertiges Projekt zu realisieren, entschied sich die AVA im Jahr 2020 einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb durchzuführen. Begleitet wurde der Wettbewerb von einem qualifizierten Preisgericht. Das Projekt «DROP BY» vom Team Schneider & Schneider Architekten AG / Hager Partner AG / Basler & Hofmann AG ging als Sieger aus dem Verfahren hervor und bildet die Grundlage für den neuen Gestaltungsplan.



Visualisierung neue Bahnhofsgebäude und Busbahnhof,
Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG

Umsetzung in der Nutzungsplanung

In der vorliegenden Nutzungsplanung sollen die angestrebte hochwertige Entwicklung beim Bahnhofsareal mit einer Gestaltungsplanungspflicht sowie spezifischen Zielvorgaben erreicht werden und so die Voraussetzungen für nachgelagerten Planungsschritte gelegt werden.

Unter § 4 Abs. 9 BNO werden konkrete Zielsetzungen und Vorgaben für das Bahnhofsareal aufgeführt. Die qualitativen Zielsetzungen sind bereits in den Projektwettbewerb eingeflossen (siehe oben). Das Areal liegt am Bahnhof der S-Bahnlinie zwischen Wohlen und Dietikon, am Ausgangspunkt verschiedener Buslinien ins obere und untere Reusstal sowie in kurzer Fusswegdistanz zur Altstadt von Bremgarten. Die ÖV-Erschliessung und die Versorgungssituation (Einkauf, Kultur und Freizeit) in Fussdistanz sind nahezu optimal. Für eine Reduktion der Pflichtparkfelder gelten § 43a BauV und § 52 Abs. 2 BNO.

Quantitativ werden die maximal mögliche Ausnutzungsziffer auf 2.3 und der minimale Gewerbeanteil auf 15 % festgelegt (§ 10 Abs. 3 BNO). Der minimale Gewerbeanteil bemisst sich am Total der realisierten anrechenbaren Geschossfläche.

Die für das Gebiet maximal zulässige Ausnutzungsziffer bewegt sich im Bereich der gemäss rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahr 2004 zulässigen Ausnutzungsziffer. Das City Center wurde bereits nach diesem Gestaltungsplan und der entsprechend zulässigen Dichte gebaut. Der Neubau der AVA fügt sich folglich in die bereits bestehende Dichte des City Centers ein.

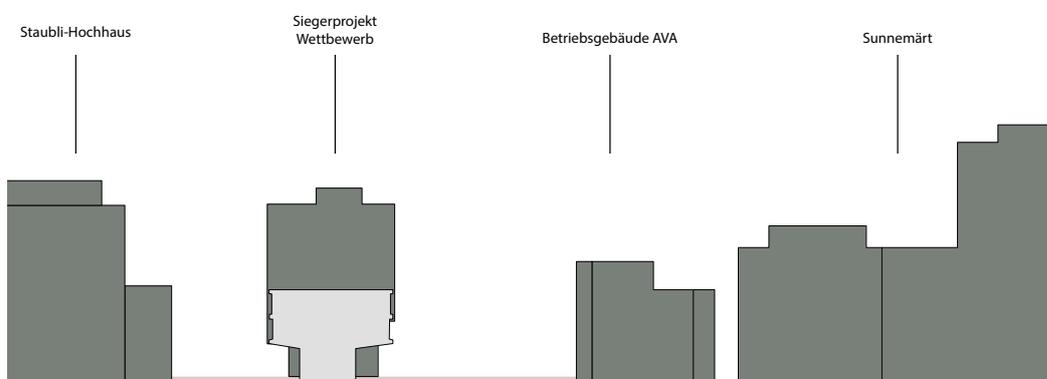
Gemäss der Analyse der bestehenden Dichten von Bremgarten weist das Bahnhofareal heute eine sehr tiefe Dichte auf (vgl. Kapitel 4.2.1). Mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffer gegenüber der Ausnutzung in der Kernzone wird es ermöglicht, dieses Potenzial auszuschöpfen und die Innenentwicklungsreserven zu mobilisieren. Gestützt auf die übergeordneten Grundlagen ist eine Erhöhung der Ausnutzung an diesem Ort sinnvoll und gewollt. Der Wettbewerb zeigt zudem, dass diese Dichte an diesem Ort städtebaulich verträglich ist.

Mit dem Rahmenplan wurde die Lage der Bushaltestelle beim neuen Bahnhofgebäude (vgl. Kapitel 4.2.11) festgelegt und mit dem BGK entsprechend präzisiert. Die Bushaltestelle nimmt einen Grossteil der möglichen Fläche des ersten Vollgeschosses ein, wo Gewerbeflächen primär angeordnet werden können (Belebung öffentlicher Raum). Für das Gebiet wird deshalb ein minimaler Gewerbeanteil von 15 % festgelegt.

Mit § 10 Abs. 2 BNO werden im Gestaltungsplangebiet Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 27 m zugelassen. Voraussetzung dafür ist, dass dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen von hoher Qualität erreicht wird. Mit dem neu zu erarbeitenden Gestaltungsplan wird von dieser Bestimmung Gebrauch gemacht.

Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen des Projektwettbewerbs eine für diesen Ort städtebaulich überzeugende Höhenentwicklung der Neubauten auf dem Bahnhofareal ausgelotet. Das Siegerprojekt mit einem Gebäude von 27 m sowie einem flachen zweigeschossigen Bau über dem Busbahnhof, besticht durch seine ortsbauliche Setzung mit der Schaffung eines prägenden und attraktiven Stadtraumes und Ankunftsortes für Bremgarten.

Heute ist der Bahnhof städtebaulich nicht klar definiert. Aktuell wird das Bahnhofsgelände von höheren Gebäuden flankiert, dem Neubau des City Centers, dem Betriebsgebäude der AVA, den «Wohntürmen» auf dem Sunnemärt sowie einem höheren Wohngebäude an der Zürcherstrasse (Staubli-Hochhaus).



Schema-Schnitt Höhenentwicklung, Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Planwerkstadt AG

Damit der neue Bahnhof städtebaulich gefasst wird, sieht der Entwurf einen weiteren Hochpunkt vor, der sich in der Dimension an den bestehenden Bauten orientiert, mit dem City Center und den umliegenden Bauten in einen Dialog tritt und so einen Raum aufspannt, welcher der stadträumlichen Bedeutung dieses Ortes künftig gerecht wird.

Der neu definierte Raum wird als Gesamtes zur neuen, hochwertigen ÖV-Drehscheibe Bremgartens, auf dem zentral ein adressbildendes Bahnhofsgebäude zu stehen kommt, das als zweigeschossiges Dach über einem offen gestalteten, ersten Vollgeschoss mit Bushof und ÖV-Infrastruktur in Erscheinung tritt.

Die Gebäudehöhe von 27 m beim flankierenden Gebäude östlich, ermöglicht eine Ausbildung eines Bahnhofsraums mit hoher Qualität. Es wird ein attraktiver Stadtraum geschaffen, wie dies in den beschriebenen übergeordneten Grundlagen gefordert wird. Der Hochpunkt als räumliche Orientierung verleiht dem Ort seine städtebauliche Kraft.

Mit der Festsetzung in der Bau- und Nutzungsordnung erhält der Gestaltungsplan die notwendige Legitimation. Die Zielsetzungen sowie die Vorgaben für das Gebiet werden mit dem neu zu erstellenden Gestaltungsplan erfüllt.

Um die Verträglichkeit der geplanten Höhenentwicklung beim Bahnhof Bremgarten mit den Zielen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS zu prüfen, beauftragte der Stadtrat Bremgarten im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Kunst- und Architekturhistoriker Michael Hanak aus Zürich, diese Frage mit einer entsprechenden Studie zu klären. Die Studie liegt mit Datum vom 5. September 2022 vor (Beilage B8). Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss: „Wie in vorliegendem Gutachten in der Analyse des aktuellen Ortsbilds nachgewiesen wird, besteht beim vorliegenden Neubauprojekt auf dem Bahnhofsareal Bremgarten kein Widerspruch zu den ISOS-Erhaltungszielen und keine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds. Die massgeblichen Erhaltungsziele werden eingehalten: Zum einen bleiben die wesentlichen Eigenschaften des Ortsbilds insgesamt erhalten, zum anderen wird die Altstadtshouette nicht konkurrenziert. Geschützte respektive schützenswerte Ortsbildbereiche oder -elemente werden nicht beeinträchtigt.“

4.2.8 Zentrumsgebiet Bahnhof Bremgarten-West

Im Richtplan ist der Wohnschwerpunkt Nr. 3 Bremgarten West (Bärenmattächer / Isenlauf) festgesetzt. Dieses Potenzial gilt es im Sinne der vom Richtplan vorgegebenen Zielwerte und in Abstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen zeitgerecht zu aktivieren. Die Stadt Bremgarten sieht in Ihrer räumlichen Entwicklung gemäss REL die Umsetzung des Wohnschwerpunktes sowie die Entwicklung des Bahnhofsgebietes Bremgarten-West vor. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für nachgelagerte Planungsschritte gelegt.

Wohnschwerpunkt WSP

Aufgrund ihres hohen Entwicklungspotenzials und der guten Erschliessung sind einige Bahnhofsgebiete im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkte (WSP) und als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) festgelegt, so auch das Gebiet um den Bahnhof Bremgarten-

West. In Wohnschwerpunkten sind gemäss Richtplan S 1.9 Überbauungen mit hohen Dichten bei gleichzeitig hoher Wohnbauqualität sowie attraktiver Freiraumgestaltung zu realisieren. Gestützt auf die Analyse des Innenentwicklungspotentials (Beilage B1) muss dieses Potential im Rahmen dieses Planungshorizonts vorerst nicht aktiviert werden. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs kann wie im Räumliche Entwicklungsleitbild (Beilage B2) festgehalten, über die drei unterschiedlichen Verdichtungsstrategien im Realisierungszeitraum aufgefangen werden. Eine Umsetzung des WSP ist deshalb im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision, gestützt auf das REL nicht explizit vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnschwerpunktes sind Grundlagen- und Nachweisdokumente u.a. zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie über die vorgesehene bauliche und freiräumliche Entwicklung erforderlich. Die Entwicklung des WSP soll deshalb uns gestützt auf den Richtplan in einem grösseren Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofsgbietes Bremgarten-West erfolgen.

In Bezug auf die Festlegung des Entwicklungsschwerpunkts ESP und dessen Umsetzung in der Planung wird grundsätzlich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.4 verwiesen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten und auf den Richtplan (Kapitel 1.9 und 1.3) gestützten Entwicklung des Bahnhofsgbietes Bremgarten-West wird jedoch auch an dieser Stelle angemerkt, *dass Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen im ESP nicht zum Vornherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Projekte haben umfangreichen Eignungskriterien zu genügen (Kriterienkatalog im Richtplantext S 1.3) und sind mit einer entsprechenden Interessensabwägung verbunden. Allfällig notwendige Anpassungen an der Nutzungsplanung (BNO und Bauzonenplan) wären im Bedarfsfall gestützt auf diese Abklärungen und Nachweise in einem der Nutzungsplanungsrevision nachgeschalteten Planungsverfahren festzusetzen* (Zitat aus Kapitel 4.2.4).

Bahnhofsgbiet Bremgarten-West

Bahnhofsgbiete weisen nebst ihrer verkehrlichen Funktion oftmals ein hohes Potenzial für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen auf. Sie sind für unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten oder Versorgung geeignet. Der Richtplan betont die grosse raumplanerische Bedeutung von Bahnhofsgbieten.

(Auszug aus Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, W3, Departement BVU)

Da diese Räume durch ihre gute Erschliessung vielseitige und multifunktionale Entwicklungspotenziale beispielsweise für Wohn-, Einkaufs- oder Arbeitsnutzung aufweisen, ist eine längerfristig ausgerichtete und sorgfältige Planung ist äusserst sinnvoll. In dieser Funktion werden sie zu wichtigen öffentlichen Räumen und zentralen Orientierungspunkten. Es ist deshalb zentral, auch sozialräumlichen Aspekten wie einer hohen Aufenthaltsqualität, nutzbaren Freiräumen und der Schaffung einer Ortsidentität grosse Beachtung zu schenken. Bahnhofsgbiete eignen sich auch, um ein altersgerechtes Wohnangebot zu schaffen und damit der Herausforderung der gesellschaftlichen Alterung zu begegnen. Beim Bahnhofsgbiet Bremgarten-West ist auch die Stärkung der Funktion als Verkehrs-Drehscheibe ein zentrales Argument. Mit der zunehmenden Ausrichtung der Bahnhöfe auf eine multimodale Mobilität kann der Ortsteil Hermettschwil-Staffeln verkehrlich besser an das Stadtgebiet angeschlossen werden.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Bevor die Umsetzung der räumlichen Entwicklungsziele aus dem REL in die kommunale Nutzungs- und Sondernutzungsplanung erfolgen kann, sind wie oben dargelegt spezifische Vertiefungen nötig, um beispielsweise präzise quantitative und typologische Vorgaben formulieren zu können. Mit einer Vertiefungsstudie können die für die Übertragung in die Nutzungsplanung nötigen Grundlagen geschaffen werden. Wichtiger Bestandteil der Studie ist die Erstellung eines behördenanweisenden Instruments wie einem Entwicklungsrichtplan, welches als Scharnier zwischen der übergeordneten Gesamtschau (REL) und der räumlich differenzierten Nutzungsplanung dient. In Bahnhofsgebieten mit ihren einleitend aufgezeigten vielfältigen Funktionen, Herausforderungen und Potenzialen ist dieser Zwischenschritt von grosser Wichtigkeit, insbesondere auch zur Wahrung der verkehrlichen Funktionen im räumlichen Gesamtkontext.

Im Bauzonenplan wird zu diesem Zweck über das Bahnhofsareal und die angrenzende Bebauung an der Luzernerstrasse ein Bereich ausgeschieden, für den eine Pflicht zum Erlass eines Entwicklungsrichtplans festgelegt wird. Dieser ist auf der Basis eines qualitätsfördernden Verfahrens im Sinne einer Vertiefungsstudie zu entwickeln (§ 5 Abs. 5 BNO).

Hauptbestandteile des Qualitätsfördernden Verfahrens bzw. der Vertiefungsstudie bilden dabei die Entwicklung eines kohärenten und gebietsspezifischen Zukunftsbilds, die Skizzierung der räumlichen Entwicklung (Bebauung, Nutzungen, Freiräume, Verkehrsregime) sowie das Aufzeigen der weiteren Entwicklungsschritte. Diese Vorgaben werden in § 5 Abs. 6 BNO festgelegt. Die Ergebnisse werden im Entwicklungsrichtplan behördenverbindlich abgebildet.

Im Vordergrund einer Vertiefungsstudie stehen gemäss Methodenpapier konzeptionelle Überlegungen, Variantendiskussionen und das Herausschälen der entscheidenden ortsbaulichen Elemente. Die Vertiefungsstudie stellt eine Entscheidungsgrundlage für die Exekutive dar, anhand derer sie die weiteren Entwicklungsschritte plant. Gleichzeitig dient sie auch als Kommunikationsinstrument und Katalysator für künftige Entwicklungen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden nebst den beschriebenen Massnahmen in Bauzonenplan und BNO aus Gründen der Planbeständigkeit keine weiteren Änderungen vorgenommen. Eine Ausnahme bilden untergeordnete Änderungen im Sinne von Arrondierungen aufgrund der angepassten AV-Grundlage.

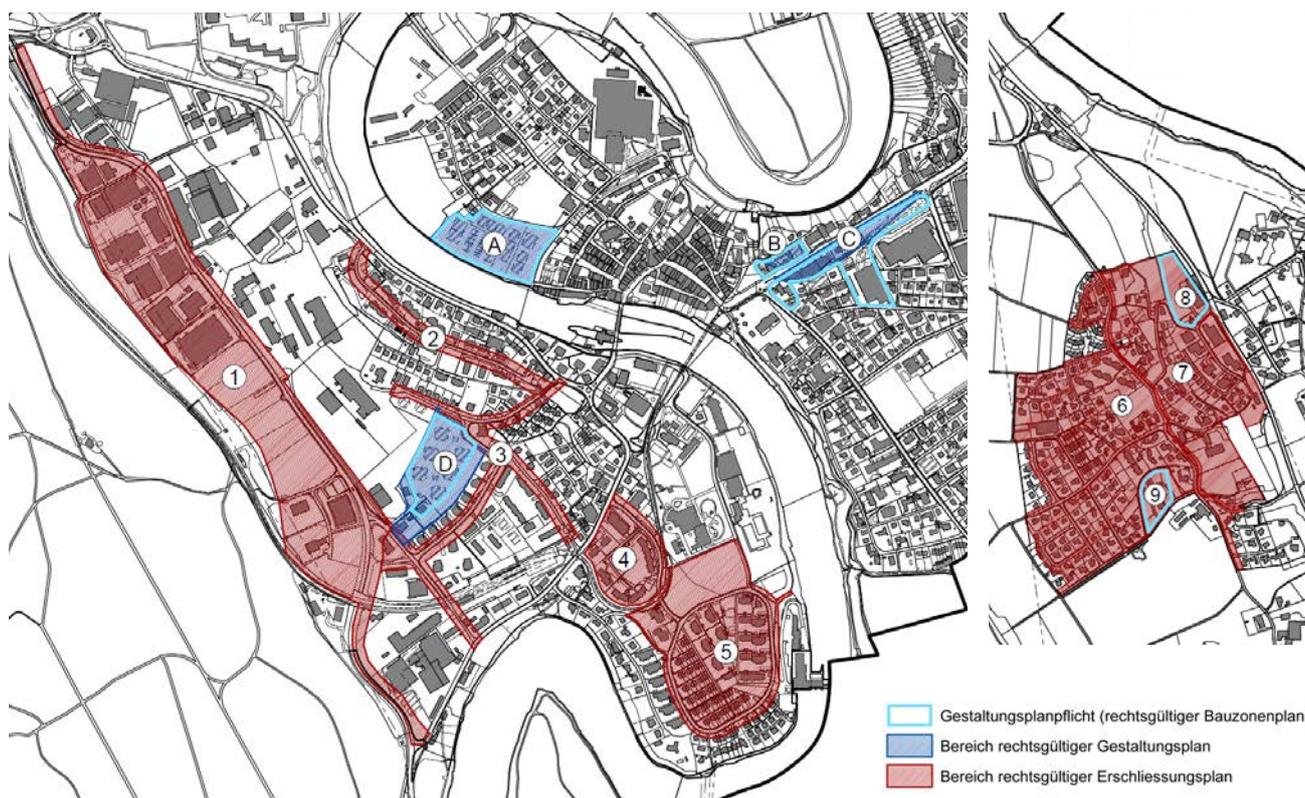
Nach gängiger Praxis werden zudem Gleisanlagen nicht zoniert und werden als Verkehrsfläche aufgenommen. Das Ausschneiden der Gleisanlagen aus der Kernzone (neu Verkehrsfläche) ist deshalb nicht relevant hinsichtlich der Planbeständigkeit. Das Bauen innerhalb von Bahninfrastrukturanlagen richtet sich nach Bundesrecht.



Ausschnitt aktueller Entwurf Bauzonenplan (oben) und Ausschnitt Änderungsplan (unten)

4.2.9 Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Für die im nachfolgenden Plan hellblau bandierten Flächen besteht eine Gestaltungsplanpflicht gemäss den rechtskräftigen Bauzonenplänen Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln. Rote Flächen zeigen die Bereiche rechtskräftiger Erschliessungspläne (bzw. kommunale Überbauungspläne) auf, dunkelblaue Flächen die Bereiche rechtskräftiger Gestaltungspläne. Lage, Benennung und Genehmigungsdatum bzw. Stand der Umsetzung sind nachfolgend aufgelistet.



Übersichtsplan rechtsgültige Erschliessungs- und Gestaltungspläne
Quelle: AGIS-Daten DBVU Abteilung Raumentwicklung

| Nr. | Bezeichnung | Standort | Genehmigung | Stand |
|-----|---|--|---|---------------------|
| 1 | Kommunaler Überbauungsplan „Obere Ebene“ | Oberebenestrasse (K 260), Gebiete westlich der Oberebenestrasse | EGV: 13.06.1985 GrRat: 24.07.1987 BVURO.0.0 | teilweise umgesetzt |
| 2 | Kommunaler Überbauungsplan „Vogelsang“ | Vogelsangstrasse | EGV: 13.12.1973 GrRat: 18.03.1975 BVURO.0.0 | umgesetzt |
| 3 | Kommunaler Überbauungsplan „Kapuzinerhügel / Wagenrain“ | Birrenberger-, Wagenrain- und Oberebenestrasse (Süd), Kapuzinerhübel | EGV: 13.12.1979 GrRat: 02.09.1980 BVURO.0.0 | umgesetzt |
| 4 | Kommunaler Überbauungsplan „Isenlaufstrasse“ | Isenlauf / Meyerhof | EGV: 17.06.1982 GrRat: 29.03.1983 BVURO.0.0 | umgesetzt |

| Nr. | Bezeichnung | Standort | Genehmigung | Stand |
|-----|---|--|---|---------------------------------------|
| 5 | Kommunaler Überbauungsplan „Ringstrasse Isenlauf“ | Ringstrasse, Badstrasse, Isenlaufstrasse | EGV: 15.12.1983 GrRat: 15.01.1985 BVURO.0.0 | teilweise umgesetzt |
| 6 | Kommunaler Überbauungsplan „Staffeln 2“ | Stafflerstrasse, Gebiete westlich Stafflerstrasse, Haldenmätteli | EGV: 18.10.1991 GrRat: 19.10.1993 BVURO.1991.234 | mehrheitlich umgesetzt |
| 7 | Kommunaler Überbauungsplan „Staffeln 3“ | Stafflerstr., Pfyffehau-/ Waldweg, Suterhübelstr., im Spilhof, Schulhausstr., Schulhausweg, Hofacher | EGV: 26.11.1993 RegRat:29.05.1996 GrRat: -- BVURO.1993.579 | mehrheitlich umgesetzt |
| 8 | Erschliessungsplan „Altweg“ | Altweg, Im Spilhof, (Waldweg, Suterhübelstrasse) | EGV: -- GmdeR:16.04.2007 RegRat:29.08.2007 GrRat: -- BVURO.2006.67 | teilweise umgesetzt |
| 9 | Erschliessungsplan „Rotbach“ | Am Rotbach / Möslistrasse | GmdeR:09.06.2008 RegRat:17.09.2008 BVURO.2007.227 | umgesetzt |
| A | Gestaltungsplan „Austrasse“ | Halbinsel Au, beim Häxeturm | Stadtrat:13.12.2011 RegRat:17.08.2012 BVURO.2011.24 | umgesetzt |
| B | Gestaltungsplan „Schellenhausstrasse Ost“ (Teilgestaltungsplan) | Schellenhausstrasse, Zürcherstrasse, Risiweg | Stadtrat:16.08.2016 RegRat:17.11.2016 BVURO.2013.19 | umgesetzt |
| C | Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ (Teilgestaltungsplan) | Bahnhofsgebiet Bremgarten / Zürcherstrasse | Stadtrat: 06.10.2003 RegRat: 31.03.2004 BVURO.2002.14 | teilweise umgesetzt, in Überarbeitung |
| D | Gestaltungsplan „Wydeweg“ und Teiländerung SNV ‚Wydeweg‘ | Wydeweg, Oberebenestrasse | Stadtrat:04.06.2007 RegRat:29.08.2007 BVURO.2005.188 Stadtrat:28.09.2009 RegRat:17.12.2010 BVURO.09.97-1 | in Umsetzung |

Überprüfung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne

Die 12 rechtskräftigen kommunalen Überbauungspläne, Erschliessungspläne und Gestaltungspläne wurden hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit den Vorgaben zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) geprüft. Konkret wären im Bedarfsfall die neuen Höhenbegriffe und -masse in Abhängigkeit von den bisherigen zu definieren und in einem separaten § der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aufzuführen. Die Überprüfung hat keinen entsprechenden Handlungsbedarf ergeben.

Es wurde im Zuge dieser Nutzungsplanungsrevision auch überprüft, ob der Inhalt rechtskräftiger Sondernutzungspläne umgesetzt oder die Festsetzungen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss oder gar obsolet geworden sind. Eine detaillierte Übersicht ist nachfolgend gegeben.

Da gemäss aktueller Praxis Sondernutzungspläne in einem separaten Verfahren aufzuheben sind (dies gilt auch für Sondernutzungspläne, die nach altrechtlichen Zuständigkeiten beschlossen und genehmigt worden sind), wird für eine allfällige Aufhebung der Sondernutzungspläne auf ein nachgelagertes Verfahren verwiesen.

1 Kommunalen Überbauungsplan Obere Ebene

Das Primärziel, das mit dem Überbauungsplan «Obere Ebene» verfolgt wurde - der Ausbau der Oberebenenstrasse - wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Ebenfalls realisiert wurden die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Einlenkerbereiche der Erschliessungsstrassen.

Zwar wurde 2005 der abschliessende Vorprüfungsbericht für eine Aufhebung mit letzten Anweisungen (Auflage Sicherstellung der Erschliessung für die gefangenen Parzellen 4138 und 4565) ausgehändigt, jedoch wurde das Verfahren 10 Jahre später durch den Stadtrat sistiert. Angesichts der geplanten Umzonung und Entwicklung von Wohngebiet im Gebiet Oberebene wird zukünftig auch auf der Ostseite der Oberebenenstrasse ein Gehweg angezeigt sein. Dieser kann entweder mit dem Gestaltungsplan «Oberebene» oder dann im Zuge eines Kantonsstrassen-Ausbauprojektes realisiert werden. Die Sicherstellung der Erschliessung der Parzellen 4138 und 4565 über ein Drittgrundstück bis zu einem (zwischenzeitlich realisierten – Kantonsstrassenanschluss könnte sofern nicht bereits erfolgt auch servitutarisch mittels entsprechender Grundbucheinträge sichergestellt werden.

Der Stadtrat hat mit PA vom 6. September 2004 den Verzicht auf eine Freihaltung der Industrieerschliessung (Sekundärziel des Überbauungsplanes) begründet. Von kantonaler Seite bestehen hierzu gemäss Vorprüfungsbericht keine Einwände. Gemäss Richtplankapitel M 3.3, Planungsanweisung 3.1, ist der Doppelspurausbau auf der Regionalzugsverbindung Wohlen–Bremgarten als Vororientierung aufgenommen. Diese Projektabsicht betrifft hingegen den Perimeter des kommunalen Überbauungsplans "Obere Ebene".

Die im Situationsplan als rechtskräftig bezeichneten Baulinien tragen den Genehmigungsvermerk «G.R. 2.9.79». Dies ist falsch, da die Baulinien mit dem Überbauungsplan «Kapuzinerhügel/Wagenrain» festgesetzt wurden. Richtig wäre dessen Genehmigungsdatum «2.9.80»

Fazit: Der Überbauungsplan sichert Erschliessungs- und Freihalteinteressen und soll nicht aufgehoben werden.

2 Kommunalen Überbauungsplan Vogelsang

Die Vogelsangstrasse ist ausgebaut auf 5.50 m Breite mit einem nordseitigen, 2.0 m breiten Gehweg. Entgegen den Vorgaben des Überbauungsplans wurde die Vogelsangstrasse nicht durchgehend erstellt; die Strasse wurde als Stichstrasse ausgebildet. Ab dem Kehrplatz besteht lediglich eine Fussgängerverbindung zur Birrenbergstrasse. Die Parzelle Nr. 4578 ist als einziges Grundstück noch nicht überbaut. Mit einer Aufhebung des Überbauungsplans reduziert sich der Baulinienabstand von 5.25 auf den gemäss kantonalen Baugesetz geltenden Abstand von 4.0 m.

Fazit: Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden (separates Verfahren erforderlich).

3 Kommunalen Überbauungsplan Kapuzinerhügel/Wagenrain

Die Wagenrainstrasse und der östliche Teil der Birrenbergstrasse wurde gemäss den Vorgaben des Überbauungsplans mit 6.0 m Breite und süd- bzw. ostseitigem Gehweg von 2.0 m realisiert. Der «Kapuzinerhügel» verfügt nicht - wie im Überbauungsplan vorgesehen – über einen Kehrlplatz. Allerdings wurden dort auch keine entsprechenden Baulinien festgesetzt.

Nordseitig wird der Baulinienabstand von 8.0 m durch Garagenbauten bis auf ca. 3.9 m unterschritten, die Hauptbauten halten einen Abstand von rund 9.5 m ein, was aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist. Entlang dem «Kapuzinerhügel» wurde bisher kein Gehweg realisiert (im Überbauungsplan westseitig vorgesehen), was der Strassenfunktion (Erschliessung auf Mischfläche) entspricht. Der untere Teil der Birrenbergstrasse wurde mit ca. 8.0 m inklusive südseitigem Gehweg rund 0.5 m zudem schmaler realisiert als nach Plan vorgesehen.

Die Strassenführung der Oberebene-Strasse wurde mit dem Überbauungsplan «Obere Ebene» gegen Westen verlegt und unter der Bahn durchgeführt; die Baulinienfestsetzungen der ehemaligen Sammelstrasse «Alte Oberebenenstrasse» sind demnach obsolet.

Fazit: Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden (separates Verfahren erforderlich).

4 Kommunalen Überbauungsplan Isenlaufstrasse

Die Isenlaufstrasse wurde mit 6.0 m Breite und ostseitigem Gehweg von 2.0 m gemäss Überbauungsplan realisiert. Westseitig ist mit einem Abstand von 8.0 m eine Baulinie festgelegt. Hinweis: Der Gehweg auf dem Grundstück Nr. 4455 der Ortsbürgergemeinde Bremgarten ist nicht als Parzelle ausgeschieden, im Plan nur orientierend als Gehweg (rosa) eingetragen (ohne rechtsgültige Strassenlinien-Festsetzung).

Fazit: Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden (separates Verfahren erforderlich).

5 Kommunalen Überbauungsplan Ringstrasse Isenlauf

Die Isenlaufstrasse und die Ringstrasse wurden realisiert. Die im Überbauungsplan festgesetzten Baulinienabstände betragen 6 bzw. 8 m und sind aus heutiger Sicht überdimensioniert. Die im Überbauungsplan vorgesehenen Gehwegverbindungen sind zwischenzeitlich realisiert worden. Dem im südwestlichen Teil der Ringstrasse liegenden Gehweg zur Reuss auf Höhe der Parzellen Nrn. 4664/4545 kommt eine besondere Bedeutung zu, da er in diesem Bereich den einzigen öffentlichen Zugang zur Reuss bildet.

Fazit: Der Überbauungsplan kann nur unter der Voraussetzung aufgehoben werden, dass die vorgenannte Fusswegverbindung durch genügende Servitute bzw. durch verwaltungsrechtliche Verträge gesichert ist. Da dies zum aktuellen Zeitpunkt nicht der Fall ist, wird der Überbauungsplan nicht aufgehoben.

6 Kommunalen Überbauungsplan Staffeln 2

Die Erschliessung gemäss Überbauungsplan ist vollständig umgesetzt, insbesondere die beiden quartierinternen Fusswegverbindungen Richtung Stafflerstrasse wurden realisiert. Die

Bushaltebucht an der Stafflerstrasse (Höhe Parzelle 6061) wurde etwas weiter nördlich realisiert, was die Flächensicherung gemäss Überbauungsplan obsolet macht.

Entlang der Stafflerstrasse wurden mit dem Überbauungsplan bei fünf bestehenden Bauten wohl aus ortsbaulichen Überlegungen jeweils ein Unterabstand zur kommunalen Strassenparzelle gewährt (< 4 m). Bei einer integralen Aufhebung des Sondernutzungsplanes entfallen diese (auch) für Neubauten geltende Rechte. Bei einem Ersatzbau kann die Gewährung eines neuerlichen Unterabstandes vom Stadtrat im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Im Übrigen gilt die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 Baugesetz (BauG).

Mit einer Aufhebung des Überbauungsplans würden an einzelnen Strassenabschnitten der Strassenabstand von 5 m auf 4 m reduziert (z.B. Teile der Bünzerstrasse und Stafflerstrasse oder Im Feld). Die Parzelle Nr. 6073 (Käpelliweg) steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Bremgarten. Der Weg ist im oberen, flachen Hangbereich 3.0 m breit. Der Einlenker ab der Stafflerstrasse wurde entsprechend den Strassenlinien im Überbauungsplan realisiert.

Fazit: Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden (separates Verfahren erforderlich).

7 Kommunalen Überbauungsplan Staffeln 3

Bis auf den Gehweg zwischen Spilhofweg und der Stichstrasse Am Suterhübel wurden alle Erschliessungsanlagen gemäss Überbauungsplan realisiert. Mit einer Aufhebung würde sich am jeweiligen Strassenabstand gegenüber dem geltenden übergeordneten Recht nichts ändern, da Baulinien im Abstand von 4.0 m festgelegt sind. Der Gehweg im Genehmigungsinhalt ist trotz Überbauung der ehemaligen Parzelle Nr. 450 bisher nicht als Parzelle ausgeschieden oder realisiert. Dieser Überbauungsplan enthielt den Genehmigungsinhalt „Spezialbauvorschriften für das Baugebiet Suterhübel“ mit der Abgrenzung ‚Zone Hang A‘ und ‚Zone Ebene B‘. Diese Sonderbauvorschriften wurden von der Einwohnergemeindeversammlung am 9. Juni 2010 mittels einer Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aufgehoben.

Fazit: Der Überbauungsplan kann nur unter der Voraussetzung aufgehoben werden, dass die vorgenannte Fusswegverbindung durch genügende Servitute bzw. durch verwaltungsrechtliche Verträge gesichert ist. Da dies zum aktuellen Zeitpunkt nicht der Fall ist, wird der Überbauungsplan nicht aufgehoben.

8 Erschliessungsplan Altweg nach § 17 BauG

Der Erschliessungsplan Altweg ist erst teilweise umgesetzt; insbesondere ist der Kehrplatz am Ende der Stichstrasse noch nicht realisiert worden. Im Sondernutzungsplan wurden nebst den Strassen- und Baulinien (Abstand zur Hochspannungsleitung) sowie einer Sichtzone auch Vorgaben für Lärmschutznachweise bei Betriebswohnungen festgesetzt.

Fazit: Die Inhalte des Erschliessungsplanes bleiben weiterhin aktuell.

9 Erschliessungsplan Rotbach nach § 17 BauG

Der Erschliessungsplan Rotbach ist vollständig umgesetzt bzw. die Erschliessung ist realisiert.

Fazit: Eine Aufhebung des Erschliessungsplans wäre demzufolge aus materieller Sicht möglich, muss aber in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

A Gestaltungplan Austrasse

Der Gestaltungplan Austrasse ist mit der vollständigen Realisierung der Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik umgesetzt. Eine Prüfung der Bestimmungen hinsichtlich deren Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB ergab keinen Handlungsbedarf.

B Gestaltungplan Schellenhausstrasse Ost (Teilgestaltungsplan)

Der Teilgestaltungsplan Schellenhausstrasse Ost umfasst die östliche Seite des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets an der Schellenhausstrasse. Für die Grundstücke westlich der Strasse ist noch ein Gestaltungsplan auszuarbeiten. In der neuen BNO Bremgarten werden Gestaltungsplanziele für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Schellenhausstrasse definiert. Die Prüfung der Bestimmungen hinsichtlich deren Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB ergab keinen Handlungsbedarf.

C Gestaltungplan Bahnhofareal (Teilgestaltungsplan)

Der Teilgestaltungsplan Bahnhofareal umfasst das Bahnhofsgelände Bremgarten zwischen der Zürcherstrasse und den Gleisanlagen und bildet Teil des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht, welches sich bis über die Geleise zur Zugerstrasse und über das Bahndepot erstreckt. Der südliche Teil des Gestaltungsplans Bahnhofareal ist baulich realisiert, der nördliche Teil ist zurzeit entwickelt. Als Grundlage wird das Resultat des von Frühling bis Herbst 2020 durchgeführte Architekturwettbewerbs verwendet.

In der neuen BNO Bremgarten werden auch Gestaltungsplanziele für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Bahnhofareal definiert. Hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB besteht kein Handlungsbedarf.

D Gestaltungplan Wydenweg / Teiländerung SNV «Wydeweg»

Kürzlich wurde der Grundstein für die Erstellung von 150 neuen Mietwohnungen gelegt. Die Arbeiten werden bis März 2023 dauern. Eine Prüfung der Bestimmungen hinsichtlich deren Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB ergab keinen Handlungsbedarf. Eine Aufhebung des Gestaltungsplans wäre demzufolge aus materieller Sicht grundsätzlich möglich. Es empfiehlt sich aber, damit zumindest bis zur Fertigstellung der Bebauung zuzuwarten. Allenfalls ergeben sich auch Erkenntnisse bzw. relevante Rahmenbedingungen aus der weiteren Entwicklung des nordseitig anliegenden gestaltungsplanpflichtigen Areals «Oberebene». Die Aufhebung muss in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

4.2.10 Gestaltungsplanpflichtige Areale

Im Bauzonenplan werden vier Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, wovon die Gestaltungsplanpflicht für das Bahnhofareal / Depot AVA sowie für die Schellenhausstrasse bereits bisher im Bauzonenplan festgesetzt sind.

Für den Perimeter Bahnhofareal / Depot AVA wurde im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauinventars für die Bauten im Bereich der ehemaligen Textilfabrik geprüft, ob der Perimeter mit der Umsetzung der inventarisierten Bauten als Substanzschutzobjekte reduziert werden soll. Ursprünglich sollte ermöglicht werden, dass in diesem Bereich Neubauten zusammen mit den Bestandsbauten auf dem Areal Schellenhausstrasse eine Torsituation zur Altstadt bilden können. Im Zusammenhang mit der anstehenden Umgestaltung des Obertorplatzes und der gegenüber der Schellenhausstrasse räumlich eher etwas abseitigen Lage erscheint es aus ortsplannerischer Sicht jedoch auch denkbar, an dieser Ortslage für sich eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals unter Wahrung und Einbezug der schützenswerten Bausubstanz und der Ziele des ISOS anzustreben. Die Gesamtabwägung hat ergeben, dass der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht wie bisher beibehalten werden soll, jedoch werden zusätzliche Zielsetzungen für den Gestaltungsplan bzw. die Entwicklung des Areals und den Umgang mit den Schutz- und Inventarobjekten definiert. Aufgrund der Formulierung dieser konkreten Ziele wird in Abweichung zur sonst integralen Umsetzung des Bauinventars auf die Umsetzung von BRG917 und BRG927 als kommunale Schutzobjekte verzichtet.

Einen Teil des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes bildet auch das Areal des Depots mit Werkstatt und das Betriebsgebäude der Bahn von Aargau Verkehr AG (AVA). Eine Verlegung dieser Anlagen ist von der AVA in naher Zukunft nicht vorgesehen, zuerst müsste ein Alternativstandort festgelegt werden. Entsprechend wird eine bevölkerungsrelevante bauliche Entwicklung des in der Zone W3 gelegenen Areals 'Depot' erst längerfristig erwartet. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht wird wie bisher beibehalten; zusätzlich werden für das Gebiet Entwicklungsziele definiert (siehe oben).

Das Areal Oberebene wird hinsichtlich Perimeter des gestaltungsplanungspflichtigen Areals wie auch der Bestimmungen aus der ehemals separaten Vorlage übernommen (vgl. Kapitel 4.2.3).

Das Areal Zürcherstrasse soll in verträglichem Mass gestützt auf die vorhandenen Grundlagenplanungen (u.a. Rahmenplan Zürcherstrasse) entwickelt werden können, um das Potential der zentralen Lage nutzen zu können und gleichzeitig einen architektonischen Beitrag zur Entwicklung der Zürcherstrasse zu leisten. Im Rahmen der Gestaltungsplanung sind u.a. dem Ort angemessene Höhenentwicklungen der Bauten sowie Grenzabstandsmasse auszuloten. Gleichzeitig sind ortsbauliche Belange, insbesondere die Ziele des ISOS zu beachten. Durch eine hohe architektonische Qualität der Bauten und der Umgebungsgestaltung soll eine gute Gesamtsituation an der östlichen Einfallsachse von Bremgarten sichergestellt werden.



Bahnhofareal/Depot AVA, Schellenhausstrasse, Zürcherstrasse, Oberebene:
Gestaltungsplanpflichtige Areale gemäss aktuellem Entwurf Bauzonenplan

In folgenden Gebieten wurde eine Gestaltungsplanpflicht geprüft, aus nachstehenden Überlegungen aber nicht weiterverfolgt:

- Arbeitszone Hüslimatt: Um im Bereich der ausgeschiedenen Grünzone bei Bedarf eine Fuss- und Veloverbindung realisieren zu können, sollen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden (u.a. Wegrecht, Realisierung, Unterhalt). Eine Gestaltungsplanpflicht würde die Entwicklung des Areals blockieren oder verlangsamen. Falls eine vertragliche Regelung nicht erfolgreich abgeschlossen werden kann, wird in Betracht gezogen, zu einem späteren Zeitpunkt im laufenden Verfahren noch eine Gestaltungsplanpflicht aufzunehmen. Zu berücksichtigen sind zudem zwei Hochspannungsfreileitungen. Es bestehen auch offene Fragen zur konkreten Bauträgerschaft, zur Finanzierung und zum Unterhalt der Anlagen, etc.
- Gebiet Bahnhof Bremgarten-West: Bevor spezifische Festsetzungen im Rahmen der (Sonder)Nutzungsplanung formuliert werden können, sind Vorstudien erforderlich (siehe Abschnitt 4.2.8)
- Gebiet Suterhübel/Pfyffehau: eine mit einem Gestaltungsplan realisierte Überbauung, die üblicherweise grossvolumig und als eigenständiger Quartierteil in Erscheinung tritt, ist an dieser Lage nicht erwünscht. Es wurden deshalb im Sinne der ursprünglichen Zone Hang in der neuen Bau- und Nutzungsordnung Gestaltungsziele für das Gebiet Suterhübel definiert, welches das Gebiet Pfyffehau umfasst.

Die Gestaltungsplanpflicht bzw. Erschliessungsplanpflicht gemäss den rechtskräftigen Bauzonenplänen Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln wird in vier Gebieten aufgehoben:

- Ehemalige Papierfabrik/Austrasse: Umgesetzt mit Gestaltungsplan Austrasse vom 17.08.2012
- Gebiet Wydeweg/Oberebenstrasse: Umgesetzt mit Gestaltungsplan Wydeweg vom 29.08.2007 und einer Teiländerung desselben vom 17.12.2010
- Gebiet Altweg: Umgesetzt mit Erschliessungsplan Altweg vom 29.08.2007
- Gebiet Rotbach: Umgesetzt mit Erschliessungsplan Rotbach vom 17.09.2008

4.2.11 Entwicklungsraum Zürcherstrasse - Rahmenplan

Die Zürcherstrasse ist das Bindeglied zwischen Altstadt, Obertorplatz und Neustadt, ein bedeutender Ankunftsort in der Stadt Bremgarten. Das Areal bietet gleichzeitig ein beachtliches Entwicklungspotential an zentraler, besterschlossener Lage. Die Stadt Bremgarten liess im Jahr 2015 in Kooperation mit dem Kanton Aargau und der Aargau Verkehr AG (AVA, ehemals BDWM) für den Stadtraum Zürcherstrasse einen Rahmenplan als Strategieinstrument für die Organisation dieses bedeutungsvollen Raums erstellen. Die Genehmigung vom 29. Juni 2015 umfasste nebst dem Rahmenplan eine Konkretisierung in Bezug auf die Lage der Bushaltestellen als Grundlage für die Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Zürcherstrasse K262 (Massnahme A.5.02.MIV gemäss Agglomerationsprogramm 2. Generation, siehe hierzu auch Massnahme 1: Umgestaltung Zürcherstrasse gemäss KGV).

Der Rahmenplan verfolgt u.a. folgende Grundprinzipien und Visionen, die für die vorliegende Nutzungsplanung von Bedeutung sind:

- An der Zürcherstrasse treffen der Landschaftsraum der Reuss und der Siedlungskörper aufeinander. Eine lockere und durchlässige Setzung der nordseitigen Bauten lässt den Landschaftsraum in der Zürcherstrasse präsent werden.
Vision: Zwischen den Gebäuden gibt es Zugänge zu neuen Reussblickterrassen.
- Sichtachsen unterstützen die Orientierung im Stadtraum, beispielsweise die Sichtachse vom neuen Bahnhofplatz zur Altstadt.
Vision: Durch die Neugestaltung des Obertorplatzes erhält die Altstadt einen angemessenen Auftritt.
- Raumgliederung: Der öffentliche Raum wird in unterscheidbare Freiraumtypen gegliedert, die Zürcherstrasse in der Länge rhythmisiert und strukturiert.
- Mobilitätsplanung und Nutzung
Vision: Die Zürcherstrasse ist Dreh- und Angelpunkt in der Region Bremgarten und attraktiver Wohn- und Arbeitsort an besterschlossener Lage.



Rahmenplan Zürcherstrasse, Planwerkstadt 2014, Auszug Grundprinzipien und Visionen

Der Rahmenplan skizziert eine mögliche Umsetzung der städtebaulichen Prinzipien und zeigt die Schlüsselprojekte ab 2015 auf, die zur Erreichung der Ziele zu realisieren sind. Der Plan Synthese der Variantenstudie, datiert vom 10.6.2015 bildet eine behördenverbindliche Grundlage für die Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes. Auf dieser Grundlage beantragte die Stadt Bremgarten bei der Abteilung Tiefbau des BVU die Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Zürcherstrasse.



Eine von vier Visionen des Rahmenplans Zürcherstrasse: "Die Zürcherstrasse ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort an besterschlossener Lage."

Um die Ziele des Rahmenplans aufzugreifen, wird im Rahmen der Nutzungsplanung für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (GP Zürcherstrasse). Die spezifischen Gestaltungsplanziele stützen sich auf die Zielsetzungen aus dem Rahmenplan, sollen aber auch das Ziel verfolgen, das Lagepotential direkt am Bahnhof bei gleichzeitigem Bezug zum Naturraum auszuschöpfen zu versuchen.

Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK

Dieses wird durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, gestützt auf den am 29. Juni 2015 durch den Stadtrat Bremgarten genehmigten Bericht „Stadt Bremgarten, Rahmenplan Zürcherstrasse, Planwerkstadt AG, Dezember 2014 mit Plan „Synthese der Variantenstudie“ vom 10. Juni 2015, ausgearbeitet.

4.2.12 Zusammenfassung Innere Siedlungsentwicklung

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung wird im Wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht:

- Konkrete Zielvorgaben für die Gestaltungsplangebiete § 4 BNO: Bahnhofareal Bremgarten/Depot AVA; Zürcherstrasse; Schellenhausstrasse; Oberebene
- Anstossen der Entwicklung eines zweiten Zentrumsgebietes am Bahnhof Bremgarten-West
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u.a. zur räumlichen Entwicklung für den Stadtrat in § 5 BNO.
- Ausnutzung des Lagepotentials zentraler und gut erschlossener Gebiete entlang der Zufikerstrasse, entlang der Zürcherstrasse (Gestaltungsplanpflicht) und am Bahnhof West (Anweisung behördenverbindliche Richtplanung § 5 Abs. 5 BNO).

- Einschränkung bei der Reduktion des Grenz- und Gebäudeanstands in zwei Gebieten mit kleinteiliger Parzellenstruktur (§ 40 Abs. 2 BNO)
- Erhalt des Ortsbilds durch Umsetzen des Bauinventars der kantonalen Abteilung Kultur.
- Berücksichtigung des ISOS an relevanten Positionen verbindlich festlegen (Ziele für Gestaltungspläne, Varianzverfahren etc.)

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde stimmt nach § 4 Abs. 2 Bauverordnung BauV bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar,

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht werden,
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

Wohn- und Mischzonen

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen bei den Wohn- und Mischzonen im Bereich des Bahnhofs Bremgarten sowie im Gebiet Oberebene für eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr relevante planerische Interventionen.

Für die Umzonung Oberebene wurde diese Abstimmung in Kapitel 4.2.3 dargelegt. Planerische Massnahmen sind zum einen behördenverbindlich im Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV festgehalten, z.B. Optimierung ÖV generell sowie spezifisch am Bahnhof Bremgarten West, Schliessung von Lücken im Fuss- und Veloverkehr, Veloerschliessung Oberebene sowie die generellen Grundsätze des KGV zur Veränderung des Modal Splits. Mehrere abgegrenzte Gestaltungspläne dürfen nur erstellt werden, wenn ein genehmigter Erschliessungsplan über das gesamte Gebiet vorliegt.

Für Bremgarten West wird das Buskonzept erweitert, ebenso für das Gebiet Au, wo mit der Realisierung der Überbauung Austrasse eine grössere bauliche Entwicklung bereits 2019 stattgefunden hat. Eine Zentrumsentwicklung im Bahnhofsgebiet West soll in einer nachgelagerten Planung erfolgen. Qualitätssichernde Massnahmen, die auch die weitere Abstimmung von Siedlung und Verkehr umfassen, sind in § 5 BNO mit der Pflicht zur Erstellung eines Richtplans gesichert.

Die Entwicklungsgebiete, wie insbesondere auch das Entwicklungsgebiet Bahnhofareal befinden sich mehrheitlich an zentralen Lagen in der Nähe oder unmittelbar bei den Bahnhöfen. Eine gute ÖV-Anbindung sowie die Möglichkeit, die Anzahl Pflichtparkfelder gestützt auf die Möglichkeiten gemäss Bauverordnung BauV zu reduzieren, unterstützen den Grundsatz des KGVs zu weniger motorisiertem Individualverkehr. Zudem kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision keine übermässigen Nutzungsintensivierungen erfolgen.

Folgende Massnahmen im Ortsteil Bremgarten werden im Rahmen der 4. Generation beim Bund zur Mitfinanzierung beantragt.

- Obertorplatz Erhöhung der Verkehrssicherheit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs
- Friedhofstrasse Erhöhung der Verkehrssicherheit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs

Im Sinne der Grundsätze und Ziele des KGVs wurde zur geplanten Attraktivierung und Erhöhung der Sicherheit auf Hauptstrassen ein Antrag zur Signalisation von Tempo 30 auf der Zürcherstrasse gestellt. Mit einer Signalisation von Tempo 30 auf der Zürcherstrasse würde die Attraktivität für den MIV möglicherweise verringert und das Verkehrsaufkommen reduziert oder mindestens verlangsamt und verträglicher in einem multifunktionalen, zentralen Raum mit hohem Öffentlichkeitsgrad.

Erschliessungsprogramm

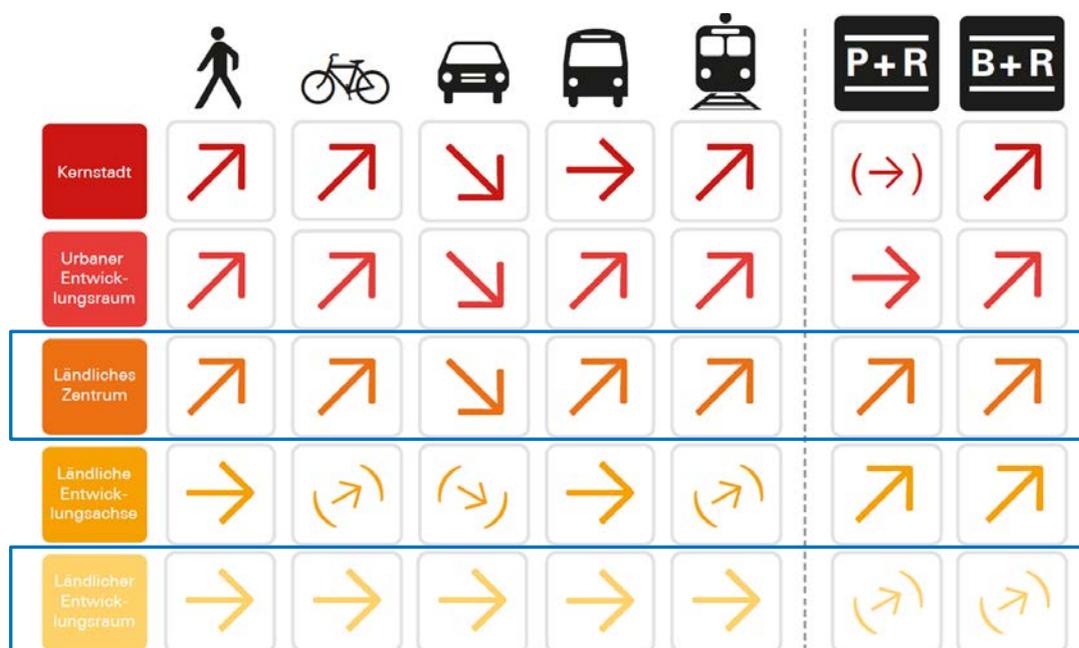
Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Auf dem Gemeindegebiet Bremgarten sind bis auf das Gebiet Breite alle Bauzonen baureif. Ein Erschliessungsprogramm ist nicht erforderlich. Die Erschliessungsplanung für das Gebiet Oberebene erfolgt gemäss § 4 BNO.

Mobilität

Die Gesamtverkehrsstrategie *mobilitätAARGAU* zeigt auf, welche Wege der Kanton Aargau angesichts der Herausforderungen im Verkehr beschreiten will.

Die Mobilität in der Stadt muss andere Ansprüche erfüllen als diejenige auf dem Land. Mit seiner neuen Strategie nimmt der Kanton auch die Trends zu innovativen, modularen Mobilitätslösungen auf, bei denen die Grenze zwischen dem öffentlichen und dem Individualverkehr zusehends verwischt wird, und kann so flexibel auf sich abzeichnende Veränderungen einzugehen.

Gemäss Zielbild soll der Anteil des MIV am Gesamtverkehr in allen Raumtypen – ausgenommen in ländlichen Entwicklungsräumen – abnehmen. Die Anteile von Fuss-, Radverkehr und öV am gesamten Verkehr sollen in Kernstädten, urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Zentren zunehmen. In diesen dicht besiedelten Räumen sollen gemäss *mobilitätAARGAU* flächeneffiziente Verkehrsmittel vermehrt gefördert werden, um das Ziel zu erreichen.



Zielbild zu den Veränderungen der Anteile am Gesamtverkehr bis 2040 bei einem mittleren Wachstumsszenario gemäss Strategie Kanton Aargau mobilitätAARGAU, beschlossen vom Grossen Rat am 13. Dezember 2016

Mit der BNO Bremgarten (§ 51 BNO) wird gestützt auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV u.a. festgelegt, dass der Stadtrat bei Parkierungsanlagen mit mehr als 30 Parkfeldern für Motorfahrzeuge oder bei Vorhaben mit mehr als 30 Arbeitsplätzen zu einem Mobilitätskonzept und dessen dauernden Umsetzung verpflichtet kann.

Weiter regelt die BNO, dass die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht oder über das allfällig reduzierte Angebot hinaus, nicht zulässig ist. Der Stadtrat kann jedoch in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen. Eine Reduktion des Parkfeldangebots gemäss § 43a BauV soll bis zum vollständigen Verzicht möglich sein, wobei Parkfelder für Besuchende ausgenommen sind.

Inhalt und Anforderungen an ein Mobilitätskonzept werden nicht verbindlich in der BNO vorgegeben, da diese je nach Auslöser und Vorhaben unterschiedlich sind. Zudem wird davon ausgegangen dass zweckmässige Mindestinhalte zunehmend bekannt oder zugänglich sind und Mobilitätskonzepte diese Inhalte ausweisen.

4.4 Freiraumkonzept

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde ein Freiraumkonzept erstellt. Das Konzept dient als Gesamtschau auf den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der freiräumlichen Aspekte im Siedlungsraum. Das Konzept bildet eine Grundlage wie auch eine Ergänzung zu den Instrumenten der Nutzungsplanung. Der Bearbeitungsperimeter umfasst alle Bauzonen von Bremgarten. Der Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wird, wie auch das Kulturland, dem Betrachtungsperimeter zugerechnet und nicht vertieft behandelt.

4.4.1 Grundsätze

Folgende Grundsätze wurden bei der Analyse und der Konzeptentwicklung verfolgt:

- Prägendes Freiraumgerüst
Bäche, Geländeformen und Gehölz, öffentliche Grünflächen, wichtige Strassenräume und prägnante Siedlungsstrukturen sind die tragenden Freiraumelemente des Ortsbildes. Sie sollen erhalten, lokal aufgewertet und besser erlebbar werden.
- Wirkungsvolles Netz
Freiräume können ihre Funktionen erst vernetzt vollumfänglich erfüllen. Ausgehend vom übergeordneten Freiraumgerüst sind grosse und kleine Freiräume im gesamten Siedlungsgebiet engmaschig miteinander zu verknüpfen (Langsamverkehrsnetz). Die Naherholungsgebiete ausserhalb der Siedlung sind gut an dieses siedlungsinterne Netz anzubinden.
- Gestaltete Freiräume als Kulturgut
Fachgerecht gepflegte Garten- und Parkanlagen aus unterschiedlichen Epochen zeugen von der langen Tradition der Gartenkunst, die in der anspruchsvollen Gestaltung zeitgenössischer Anlagen ihre Fortsetzung finden soll.
- Freiräume vor der Haustüre
Das unmittelbare Wohn- und Arbeitsplatzumfeld beinhaltet sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich ein beachtliches Freiraumpotenzial. Durchgrünte Wohn- und Arbeitsgebiete sind zu erhalten und zu fördern, und sie sollen einer vielfältigen Nutzung zugänglich gemacht werden.
- Lebensräume für die Natur
Eine charakteristische und artenreiche Tier- und Pflanzenwelt hat sich auf Lebensräume innerhalb der Siedlung spezialisiert. Sie ist sowohl auf genügend grosse, dauerhafte als auch vorübergehende Lebensräume angewiesen, die ihren Fortbestand ermöglichen.
- Ohne besondere Berücksichtigung bleiben, da für das Freiraumkonzept Bremgarten von untergeordneter Bedeutung:
 - _ Versorgung mit Sportanlagen
 - _ Öffentliche Räume im ganzen Siedlungsgebiet
 - _ Versorgung der Quartiere mit gemeinschaftlichen Spielanlagen
 - _ Stoffkreisläufe / „Nachhaltigkeit“

4.4.2 Analyse

Eine sorgfältige Analyse bildet das Fundament des Freiraumkonzeptes. Folgende Themenkreise wurden vertieft betrachtet:

Naturräumliche Situation

Im Westen von Bremgarten wird der Siedlungskörper von bewaldeten Würmmoränen gefasst. Im Osten finden sich ebenfalls Moränenformationen aus der Würmeiszeit, ferner auch Niederterrassenschotter. Der Hang im Osten ist kaum bewaldet, und die Gemeindegrenze zu Zufikon ist naturräumlich nicht und baulich kaum spürbar. Die jüngeren Siedlungsteile liegen beidseits der Reuss auf zwei unterschiedlich hoch gelegenen Schotter-Ebenen. Durch diese spätglazialen Rückzugsschotter hat sich die Reuss einen stark mäandrierenden Lauf geschaffen. Die mittelalterliche Kernstadt liegt auf einem prägnanten Sporn an engster Stelle der Reuss-Schleife, welche die Gebiete Au und Bleichi umfließt.

Die gut erkennbare topografische Situation, namentlich die Moränenformationen und die Niederterrassenkanten, welche mit den weiträumigen Schotterebenen kontrastieren, sowie die Reuss sind die herausragenden naturräumlichen Merkmale Bremgartens.



Abbildung rechts: Naturräumliche Situation
Abbildung unten: Schrägaufnahme, Blickrichtung Norden, September 2011 © Schweizer Luftwaffe



Herausragende Qualitäten der Bremgarter Siedlungs-Landschaft

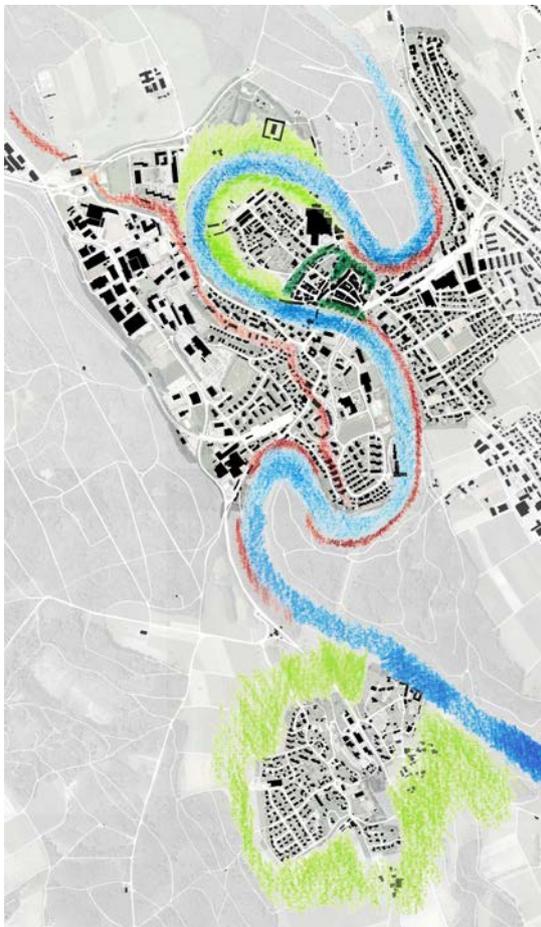
Die Reuss zeigt sich vielfältig und attraktiv, und sie ist von vielen Stellen her gut wahrnehmbar und allgemein gut zugänglich. Zusammen mit den ebenfalls sehr präsenten Niederterrassen-Kanten bildet sie den naturräumlichen Rahmen, welche die Entwicklung der Stadt wesentlich prägte und für Bremgarten ein eigentliches Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Von herausragendem kulturhistorischem und ästhetischem Wert sind die teilweise terrassierten Gärten, welche vor allem die obere Altstadt malerisch einrahmen.

Attraktiv – und voller Entwicklungspotenzial – auch die grosszügigen Grünräume, welche in unmittelbarer Nähe der Altstadt direkt an der Reuss liegen.

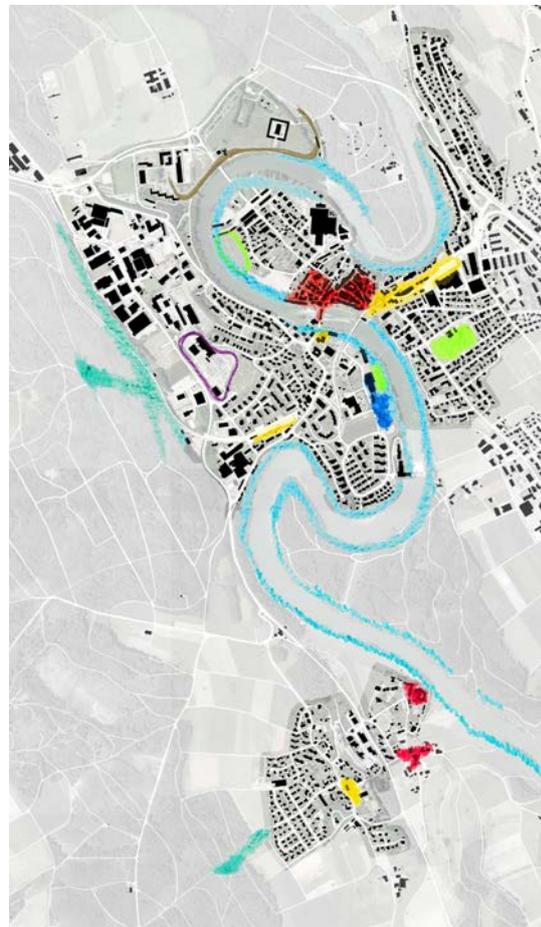
Freiraumstrukturen

Mittels Begehung und unter Einbezug von örtlichen Wissensträgern wurden die wichtigsten freiräumlichen Strukturen und öffentlichen Funktionen in der Bremgarter Siedlung identifiziert und hinsichtlich ihrer Stärken, Schwächen und Potenziale umschrieben.



Herausragende natürliche Qualitäten

-  Reuss
-  Terrassenkanten
-  terrassierte Gärten
-  siedlungsnaher Grünräume



Wichtige Freiraumstrukturen und öffentliche Funktionen

-  Altstadt, Kloster, Dorf
-  Bahnhof / Zentrum
-  Sportanlage
-  Badi
-  Anknüpfung Reuss-orientierte Erholung
-  Anknüpfung Erholungsraum Biren / Dickhau
-  Potenzialgebiet Allmend
-  Potenzialgebiet Militärzone
-  Entwicklungsgebiet Oerebni

Einbezug bestehender Planungen

In Bremgarten bestehen einige Planungen zu verschiedenen Arealen und in verschiedenen Massstabsebenen wie zum Beispiel der Rahmenplan Zürcherstrasse, der Kommunale Gesamtplan Verkehr oder das Räumliche Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 3). Diese fliessen als Grundlage in das vorliegende Konzept ein, soweit freiräumliche Aspekte betroffen sind.

4.4.3 Ziele

Das Freiraumkonzept verfolgt sieben Ziele, welche alle für Bremgarten relevanten Aspekte des Freiraums umfassen:

- Die naturräumlichen Besonderheiten sind gut sichtbar und erlebbar, namentlich die Reuss und ihre Ufer, die Höhenverhältnisse der Altstadt und die Niederterrassenkanten.
- Bremgarten weist eine differenzierte Siedlungsstruktur auf mit prägnanten funktionalen und historischen Kernen und mit gut in Erscheinung tretenden Orientierungspunkten. Die Geschichte des Ortes soll ablesbar sein.
- Bremgarten verfügt über attraktive, gut auffindbare Fuss- und Radwege, welche die einzelnen Quartiere miteinander verbinden.
- Das Siedlungsgebiet ist stark und ökologisch hochwertig durchgrünt, und die Siedlung ist gut in die Landschaft eingebettet.
- Die Naherholungsräume sind gut an die Siedlung angebunden.
- In der Bevölkerung steigt das Bewusstsein für öffentliche Räume (Plätze, Grünflächen, Strassenräume), für die Nachbarschaften im eigenen Quartier sowie für den Wert der Kulturlandschaft und die Ökologie.
- In den verbleibenden, grösseren noch überbaubaren Arealen wird eine beispielhafte, qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der obgenannten Ziele angestrebt.

4.4.4 Schwerpunkte

Die genannten Grundsätze sowie folgende drei Schwerpunkte sollen in der weiteren Planung beachtet werden:

Schwerpunkt 1**Die Reuss mit ihren Ufern und die anliegenden Allmenden**

Das Bewusstsein des Werts ist zu schärfen, grosse Teile bilden auch Stadtraum

Handlungsstrategien:

- _ Sichern
- _ Aufwerten
- _ Entwickeln

**Schwerpunkt 2****Freiräume in der Siedlung**

Wichtige Freiraumstrukturen innerhalb der Siedlung sind kulturelle Merkmale wie Klosteranlagen, die Altstadt, funktionale Zentren beim Bahnhof Bremgarten und am Obertorplatz

Zwei zentrale Merkmale für öffentlichen Freiraum sind in der weiteren Planung zu beachten:

- _ Bereich Bahnhof Bremgarten West
- _ Dorfzentrum von Hermetschwil-Staffeln

Handlungsstrategien:

- _ Entwickeln

**Schwerpunkt 3****Verbinden, Einbinden**

Beispielsweise ist das Potential des Fusswegnetzes, die Gestaltung von Siedlungsrändern zu nennen

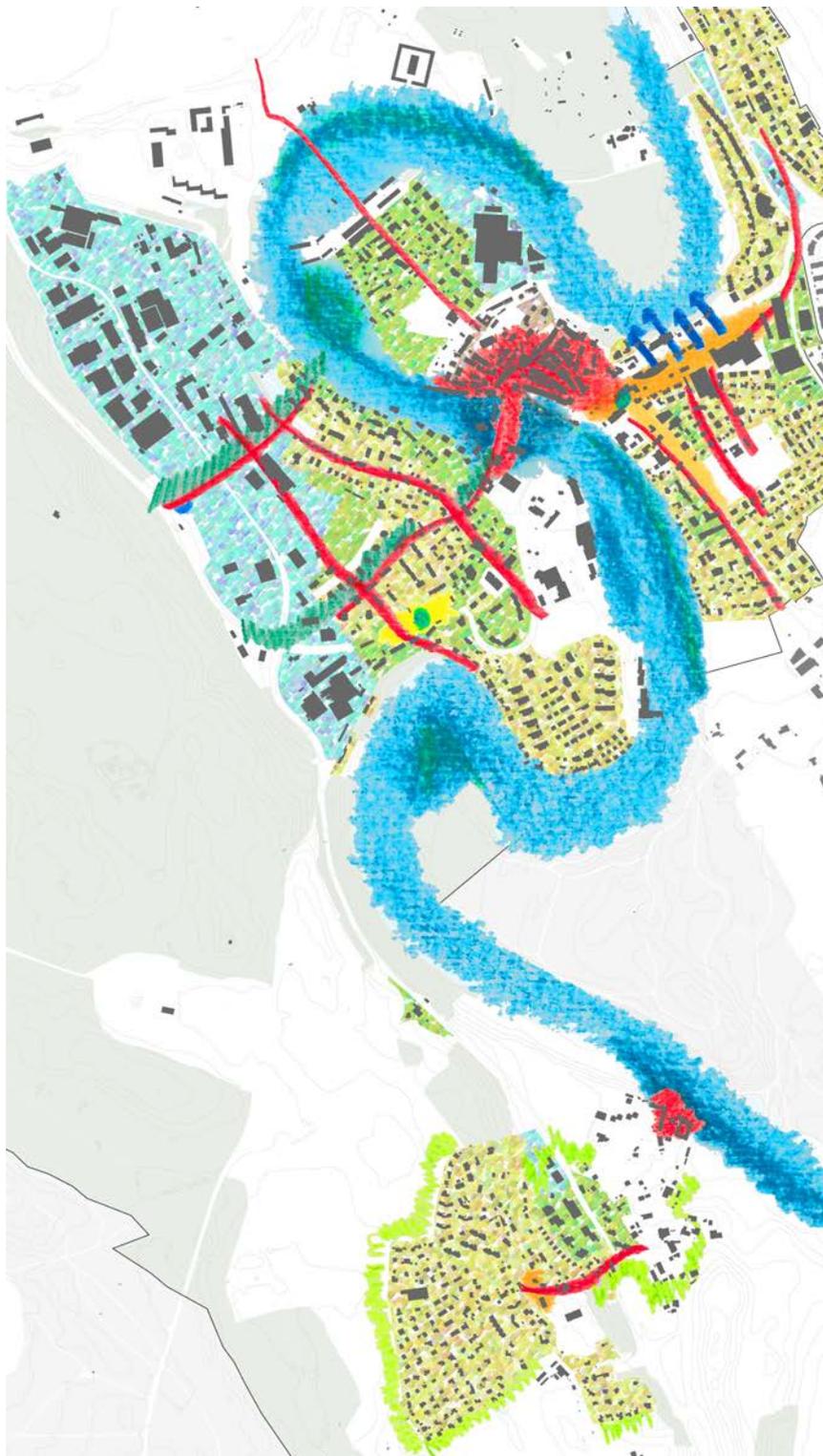
Handlungsstrategien:

- _ Wege sichern und aufwerten
- _ Grüne Achsen anlegen
- _ Siedlung landschaftlich einbinden
- _ Ausblick auf die Reuss ermöglichen



4.4.5 Konzeptplan

Zusammenfassend ergibt sich aus den oben beschriebenen Schwerpunkten nachfolgende Gesamtübersicht:

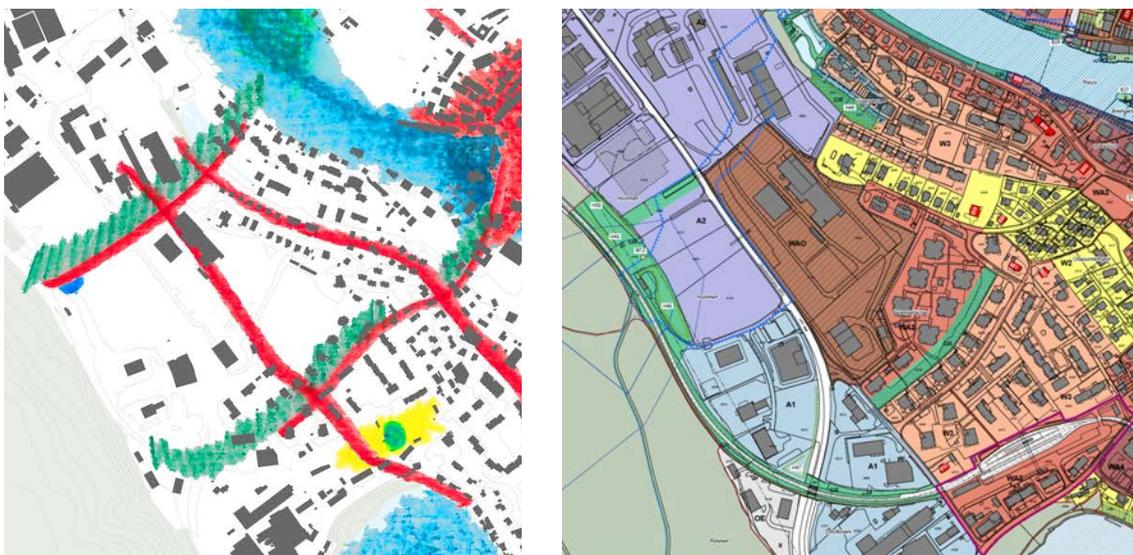


4.5 Umsetzung des Freiraumkonzepts in der Nutzungsplanung

Gestützt auf das Freiraumkonzept wurde geprüft, wo eine verbesserte Grünraumvernetzung angestrebt und umgesetzt werden soll und kann. Soweit möglich und sinnvoll wurde das Ziel verfolgt, die Grünräume so anzuordnen, dass sie gleichzeitig der Neuanlage von Fuss- und Radwegverbindungen dienen können. Durch die Kombination können gut gestaltete, multifunktionale Freiräume entstehen, die die Siedlungsqualität fördern.

Im **Gebiet Hüslimatt** wurde die rechtskräftige Grünzone westlich der Oberebenenstrasse gestützt auf eine veränderte Ausgangslage bei den Grundwasserschutzzonen flächengleich neu angeordnet, so dass ein Grünraum in Richtung Oberebenenstrasse sowie im Bereich der bestehenden Unterführung eine Wegverbindung gegen die Reuss hin planerisch gesichert werden kann.

Östlich der Oberebenenstrasse wurde die Weiterführung der Grünzone im Übergangsbereich der Arbeitszone zur geplanten Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO geprüft. Aufgrund der Gebietsentwicklung in der WAO mit Gestaltungsplanpflicht und voranzugehendem qualitätssichernden Verfahren und der lärmtechnischen Ausgangslage an der Zonengrenze A2 / WAO wurde auf die lagegenaue Ausscheidung einer Grünzone entlang dieser Zonengrenze verzichtet. Jedoch soll im Rahmen des weiteren Verfahrens dafür gesorgt werden, dass ein Servitut / öffentlich-rechtlicher Vertrag, zur Sicherstellung des öffentlich zugänglichen Erschliessungskorridors von der Unterführung ins nördliche Areal, ausgehandelt wird. Damit erfolgt die Grünzonenumlagerung lediglich westlich der Oberebenenstrasse. Auch aus ökologischer Sicht ist dies zweckmässig, da auf diese Weise eine grössere und breitere Grünfläche weiterhin gesichert werden kann. Die Bestimmungen der Grünzone wurden ergänzt, damit allfällige Wegverbindungen realisiert werden können, die im öffentlichen Interesse stehen.



Auszug Freiraumkonzept und Ausschnitt aktueller Bauzonenplanentwurf

Vorstehend abgebildet ist ein Ausschnitt aus dem Freiraumkonzept mit den anzustrebenden Grünraum- (grün) und Fusswegverbindungen (rot) und dem aktuellen Bauzonenplanentwurf.

Eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bauzonenplans und dem Änderungsplan mit den Änderungen an der Grünzone und der Arbeitszone A2 ist aus nachstehenden Planausschnitten ersichtlich.



Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan und Änderungsplan

Zentrale Aussagen aus dem Rahmenplan Zürcherstrasse und aus dem Freiraumkonzept sind bei der Formulierung der Gestaltungsplanziele für das neu aufgenommene gestaltungsplanpflichtige Gebiet Zürcherstrasse berücksichtigt worden. So sind beispielsweise Sichtbezüge von der Zürcherstrasse zum Landschaftsraum der Reuss zu schaffen und weiter sind die Frei- und Aussenräume sorgfältig zu gestalten und entlang der Zürcherstrasse zu strukturieren.



Auszug Freiraumkonzept und Ausschnitt aktueller Bauzonenplanentwurf

Nach Bedarf kann das Freiraumkonzept auf Anordnung des Stadtrats und gestützt § 5 Abs. 3 BNO als behördenverbindliche Strategieplanung in einer nachgelagerten Planung weiterentwickelt und beschlossen werden.

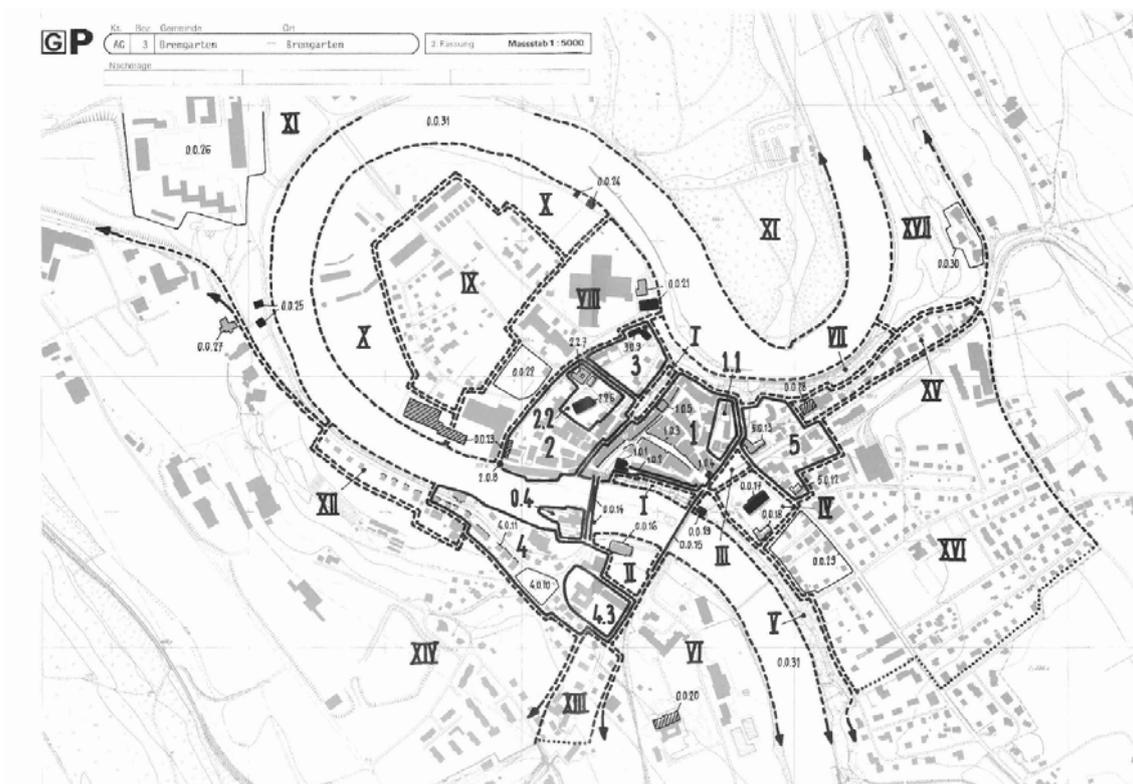
4.6 Ortsbildschutz

4.6.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz - ISOS

Das Ortsbild der Stadt Bremgarten ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung; das Ortsbild von Hermetschwil von regionaler Bedeutung und das Ortsbild von Staffeln sind von lokaler Bedeutung. Die Ziele des ISOS sind nach Richtplankapitel S 1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

Ortsteil Bremgarten

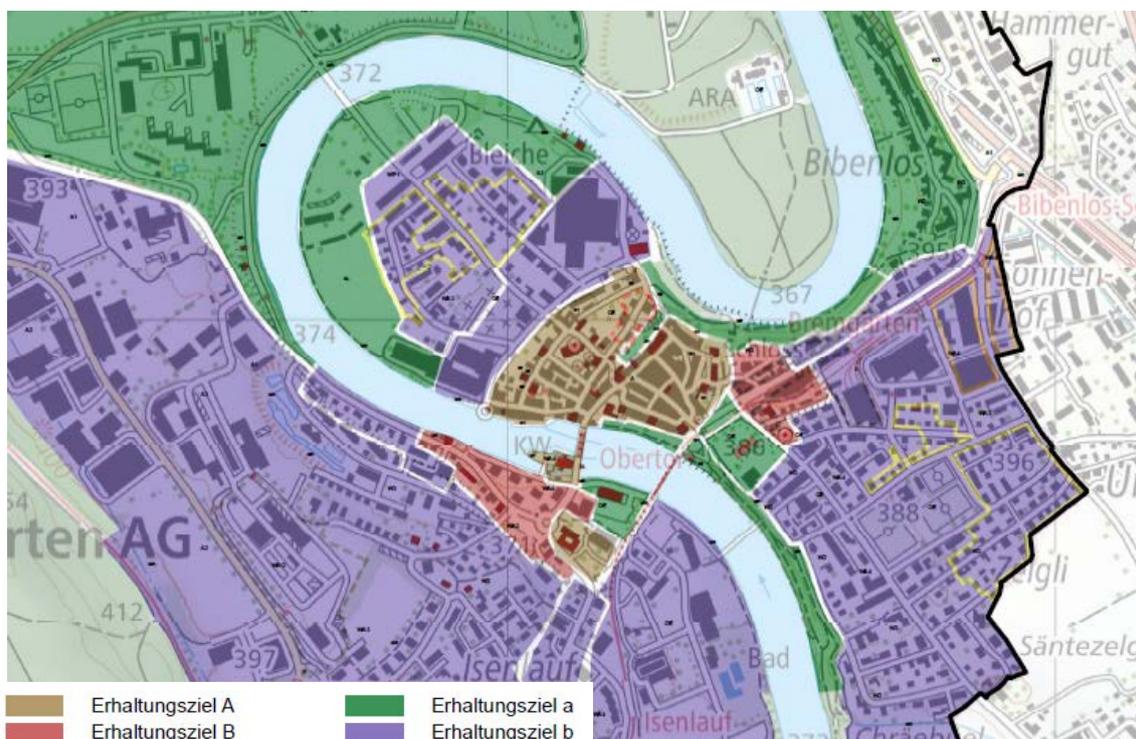
Die mittelalterliche Stadtanlage gliedert sich in die erhöht auf einem Moränenplateau gelegene Oberstadt (G 1) und die durch einen steilen Hang (U-Zo I) abgetrennte, auf Flussniveau gelegene Unterstadt (G 2). Erweiterungen ausserhalb der Stadtmauern erfolgten im 18. und 19. Jahrhundert einzig am südseitigen Brückenkopf der Reussbrücke und östlich der Oberstadt und entwickeln sich im beginnenden 20. Jahrhundert zu geschlossenen Bebauungen mit den Ausfallstrassen als Hauptachsen (G 4, G 5). Die Verlängerung der schon bestehenden Bahnlinie Wohlen-Bremgarten nach Dietikon mit einer Haltestelle östlich der Altstadt fördert die weitere Bebauung der Zürcherstrasse (U-Zo XV). Im Laufe des 20. Jahrhunderts erfolgt die sukzessive Überbauung östlich der Altstadt (U-Ri XVI) und weiter Teile der zungenförmigen Halbinsel Au im nordwestlichen Anschluss an die Unterstadt (U-Zo VIII, U-Zo IX). In den letzten Jahrzehnten (vor der Aufnahme ins ISOS 1984) verlagert sich die Neubautätigkeit vermehrt auf den Mutschellenhang und an die Hanglagen im Süden (U-Ri XIV). Zum Aufnahmezeitpunkt sind grosse Bereiche der Landschaft um das historische Stadtgebiet verbaut.



ISOS Bremgarten, September 1984, Quelle: GISOS.bak.admin.ch

Erhaltungsziele nach ISOS, Berücksichtigung in der Nutzungsplanung

Der nachfolgende Übersichtsplan zeigt die kategorisierten Erhaltungsziele A, B, a und b gemäss ISOS (L-Blatt) für die Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen und Umgebungs-Richtungen im Ortsteil Bremgarten.



Übersicht der Bereiche mit Erhaltungsziel A, B, a und b gemäss ISOS. Die kategorisierten Erhaltungsziele sind in den Erläuterungen zum ISOS, Bundesamt für Kultur BAK, 2021 gemäss nachfolgendem Auszug beschrieben.

Für das **Erhaltungsziel A** gilt:
Erhalten der Substanz

Substanzerhaltung bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten, störende Eingriffe zu beseitigen.

Ausgangslage und Beurteilung: Es handelt sich nördlich der Reuss um die Originalsubstanz der mittelalterlichen Altstadt mit den Gebieten Oberstadt und Unterstadt mit dem Kirchenbezirk und der Baugruppe beim ‚Schössli‘ sowie der nördlichen Erweiterung der Unterstadt, die es als Kulturerbe integral zu schützen gilt. Südlich der Altstadt handelt es sich um den Baukomplex an der südlichen Brückeneinfahrt sowie das ehemalige Kapuzinerkloster. Sämtliche Gebiete sind gemäss ISOS *von hoher Bedeutung* in Bezug auf das Ortsbildganze und weisen mit Ausnahme der nördlichen Erweiterung der Unterstadt *besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten* auf. Die nördliche Erweiterung der Unterstadt weist dagegen *gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten* auf.

Die vorhandenen und überarbeiteten Planungsinstrumente gewährleisten den Schutz des historischen Stadtgebietes und sind in Bezug auf die Erhaltungsziele A zweckmässig und angemessen. Sie anerkennen das übergeordnete und überwiegende Interesse an der Erhaltung der

historischen Substanz. Die speziellen Erhaltungshinweise gemäss ISOS wurden zum überwiegenden Teil bereits beachtet: So wurde der starke Durchgangsverkehr mit der Umfahrung eliminiert. Eine bessere Beachtung der Baustruktur / Fassadengliederung beim Einbau neuer Geschäftslokale in den ersten Vollgeschossen der Altstadt ist mit dem Altstadtreglement gewährleistet. Mit den Bestimmungen in der BNO zur Grünzone, mit der erweiterten Bewilligungspflicht für die Gebiete Bibenlos und Isenlauf sowie neu der Gewässerraumzone ist der Schutz der unverbauten Uferbereiche der Reuss gewährleistet.

Im Umfeld der Altstadt wurden keine weiteren Gebäude realisiert, welche die Altstadtsilhouette konkurrenzieren. Es ist anzumerken, dass auch die im Jahr 1984 im ISOS als störende Gebäude aufgenommenen Bauten vor dem Hintergrund der weit fortgeschritten Überbauung in sämtlichen Stadtgebieten nicht mehr gleich beurteilt werden können, da sie wie zum Beispiel an der Zürcherstrasse in der verdichteten baulichen Umgebung heute weniger prominent in Erscheinung treten und sich in der neueren Bebauung eingliedern.

Berücksichtigung in der Nutzungsplanung:

- Für die Altstadt gelten mit dem Altstadtreglement strenge Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen. Das Reglement wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung überprüft, ergänzt und geschärft (z.B. Dachgestaltung, Fensterausführung, Sichtschutz).
- Diverse Richtlinien ergänzen die BNO und das Altstadtreglement und dienen der bisherigen wie künftigen strengen Bewilligungspraxis der Stadt Bremgarten. Die Stadt Bremgarten hat bereits eine Stadtbildkommission. In der BNO wird deren Zusammensetzung geregelt.
- Natur- und Kulturobjekte wurden im Rahmen der Gesamtrevision neu inventarisiert, beurteilt und sofern relevant verbindlich unter Schutz gestellt. Die Bauinventarobjekte werden geschützt.
- Die Umgebungsschutzzone Altstadt wird gegen Süden erweitert, um auf die hohe Bedeutung der südlich der Reuss gelegenen Gebiete auf das Ortsbildganze zu reagieren (siehe nachfolgend). Östlich der Altstadt wird die Umgebungsschutzzone wie bisher beibehalten und umfasst damit weiterhin die Gebiete an der Schellenhausstrasse und am Risiweg sowie die wichtigen öffentlichen (Frei)Räume Obertorplatz und Schulhausplatz.

Für das **Erhaltungsziel B** gilt:
Erhalten der Struktur

Strukturerhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Ausgangslage und Beurteilung: Es handelt sich um die um die Jahrtausendwende am südlichen Brückenkopf sowie östlich der Altstadt entstandenen Bebauungen. Während der südlichen Brückenkopfbebauung gemäss ISOS eine *hohe Bedeutung / ein hoher Stellenwert in Bezug auf das Ortsbildganze* zukommt, kommt dem Erweiterungsgebiet an der Zürcherstrasse eine *gewisse Bedeutung* und zudem eine tiefere *Aufnahmekategorie bezüglich der Ursprünglichkeit der Bebauung* zu. Beide Gebiete weisen gemäss ISOS *gewisse räumliche jedoch keine architekturhistorischen Qualitäten* auf. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Altstadt ist in diesem Bereich insbesondere nördlich der Zürcherstrasse eine Konkurrenzierung oder eine negative Beeinflussung durch Neubauten zu verhindern. Das Areal der ehemaligen Kleiderfabrik ist durch die Zürcher- und Zugerstrasse sowie die Bahnlinie optisch und funktional von der Altstadt

getrennt. Als Auftaktort zum Bahnhofgebiet Bremgarten ist unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes und qualitätssichernden Bedingungen gemäss der Gestaltungsplanvorschriften eine Entwicklung ausserhalb der Bestimmungen der Umgebungsschutzzone vertretbar und raumplanerisch zweckmässig.

Berücksichtigung in der Nutzungsplanung:

- Für das südlich der Zürcherstrasse gelegene Areal mit Erhaltungsziel B gilt das Gestaltungsplanungsziel, eine ortsbildverträgliche Bautypologie anzustreben, die die zentralörtliche Lage direkt am Bahnhof sowie die Ortsbildschutzbelange (insbesondere ISOS) berücksichtigt. Eine weitere Vorgabe ist es, im Rahmen des Varianzverfahrens gemäss Absatz 4 und der Ausarbeitung des Gestaltungsplans die gemäss Bauinventar schutzwürdigen Qualitäten der Bauinventarobjekte BRG917 und BRG927 angemessen zu berücksichtigen und der Schutzstatus der Objekte [unter Einbezug der Denkmalpflege] zu klären.
- Südlich der Reuss wird die Umgebungszone Altstadt erweitert. Sie schliesst neu die gesamte Baugruppe mit Erhaltungsziel B sowie die Bebauung entlang der Wohlerstrasse ein, welche nach ISOS von Bedeutung für das Ortsbild ist. So kann eine gute Einpassung eingefordert und eine homogene Bebauung am südlichen Reussufer gefördert werden.
- Für das Gebiet Zürcherstrasse besteht der behördenverbindliche Rahmenplan Zürcherstrasse vom 29. Juni 2015, welcher auf einer sorgfältigen Ortsanalyse und einer übergeordneten Betrachtung dieses bedeutenden Stadtraums basiert und Vorschläge und Ziele für die Umsetzung in der Nutzungsplanung formuliert. Dieses von der Altstadt abgesetzte Areal ist von grossem Interesse für die hochwertige Weiterentwicklung des Bahnhofsgbiet Bremgarten. Gemäss den Gestaltungsplanvorschriften sind die Belange des Ortsbildschutzes (insbesondere ISOS) zu wahren.
- Der Rahmenplan wurde in den Gestaltungsplanbestimmungen Bahnhofareal/Depot sowie Zürcherstrasse berücksichtigt. Dies ist an dieser zentralen, jedoch von der Altstadt abgesetzten Lage auch vor dem Hintergrund der dargelegten Erhaltungsziele nach ISOS gut vertretbar.
- Die Umgebungsschutzzone Altstadt um das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Schellenhausstrasse wird beibehalten.

Für das **Erhaltungsziel a** gilt:

Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche

Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen.

Beurteilung: Es handelt sich um die Steilhänge mit terrassierten Gärten west- und südseitig der Oberstadt, die die Altstadt umgebenden Uferhänge der Reuss sowie die grosszügigen öffentlichen Freiräume am Obertorplatz, beim Schulhausareal und im Reussuferbereich beim Casino. Diese Freiflächen sind gemäss ISOS von *hoher Bedeutung* in Bezug auf das Ortsbildganze. Sie sind zudem wertvolle freiraumvernetzende Strukturen und Orientierungspunkte, die es zu erhalten gilt.

Berücksichtigung in der Nutzungsplanung:

- Die terrassierten Gärten werden mit den Bestimmungen der Gartenzone in der BNO geschützt. Im Rahmen der Überarbeitung der BNO wurde die Bestimmungen bezüglich der

zulässigen Bauten und Anlagen analog zu den Gebieten Bibenlos und Isenlauf geschärft, um klare Verhältnisse zu schaffen. Die Beschaffenheit der Grünflächen wird mit den minimalen baulichen Zugeständnissen weiterhin erhalten.

- Für die Umgebung des Casinos wurde anhand des Schlussberichts zum Wettbewerb Neugestaltung der Freiräume die Aufnahme von Bestimmungen in die BNO geprüft. Es sind innerhalb der Zone OE keine besonderen Bestimmungen erforderlich.
- Im Berichtskapitel zu den Zonen OE wird auf die Berücksichtigung der Ziele des ISOS bei der Planung und Gestaltung der öffentlichen Freiräume hingewiesen.
- Der Obertorplatz ist Gegenstand von Studien im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehr, insbesondere der Buslinien. Es sind für die Zone OE keine besonderen Bestimmungen in der BNO erforderlich.

Mit der Ausscheidung einer Kulturschutzzone Promenade wird der Schutz und Erhalt der Parkanlage aus dem Jahr 1822 bezweckt. Die Anlage dient der waldverträglichen Erholungs- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang (Dokumentation gemäss Beilage 10). Es sind keine derartigen Bauten und Anlagen möglich, die dem Erhaltungsziel a gemäss ISOS entgegenstehen würden, zumal es freiraumvernetzende Strukturen und Orientierungspunkte zu erhalten gilt.

| | |
|--|---|
| Für das Erhaltungsziel b gilt: Für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen: | Erhalten der Eigenschaften , die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. |
|--|---|

Beurteilung: Es handelt sich um die übrigen Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen gemäss ISOS. Mit Ausnahmen des Gebiets Schützenmatt mit Schulanlagen und Schwimmbad sowie der Bebauung entlang der Wohlerstrasse mit *hoher Bedeutung* kommt sämtlichen Bereichen lediglich eine *gewisse* Bedeutung in Bezug auf das Ortsbildganze zu. Diese Bereiche grenzen zum überwiegenden Teil nicht direkt an die Altstadt bzw. an Bereichen mit Erhaltungsziel A, die negativ beeinflusst werden könnten. Spezifische Schutzbestimmungen und Einschränkungen über die Anpassung der Umgebungsschutzzone Altstadt hinaus (Wohlerstrasse) drängen sich nicht auf. Bei Entwicklungsgebieten bzw. Gestaltungsplänen im näheren Umfeld der Altstadt sollen die Belange des Ortsbildschutzes und insbesondere des ISOS jedoch berücksichtigt werden.

Berücksichtigung in der Nutzungsplanung:

- Die Berücksichtigung der Belange des Ortsbildschutzes und des ISOS werden als Gestaltungsplanziele für die Gebiete Bahnhofareal/Depot und Zürcherstrasse aufgenommen.
- Die Richtprojekte der Gestaltungspläne in den Gebieten Bahnhofareal/Depot und Schellenhausstrasse sind aufgrund eines vorgängigen Varianzverfahrens zu erarbeiten.
- Die Verträglichkeit von höheren Bauten mit den ISOS-Zielen beim Bahnhof Bremgarten wurde mit dem Gutachten von M. Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker, Zürich (Beilage B8) geklärt. Es weist nach, dass mit dem konkreten Referenzprojekt auf dem Bahnhofsareal Bremgarten kein Widerspruch zu den ISOS-Erhaltungszielen und keine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds besteht. Da keine Beeinträchtigung zu erwarten ist, muss auch keine Interessensabwägung vorgenommen werden. Ein 27 m hohes Gebäude ist zudem gemäss BNO nur an dem im Bauzonenplan ausgewiesenen Ort zulässig.
- Die Zone WA3 entlang der Wohlerstrasse kommt analog den Gebieten in der Au innerhalb der Umgebungsschutzzone Altstadt zu liegen.

Erhaltungsziele im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln

Das ISOS von Hermetschwil würdigt die Gesamtanlage als intaktes Bauerndorf in unmittelbarem Anschluss an die Klosteranlage. Auch heute ist die in der Landwirtschaftszone liegende Siedlung noch weitgehend im ursprünglichen Zustand erhalten.

Für das **Erhaltungsziel A** gilt:
Erhalten der Substanz

Substanzerhaltung bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten, störende Eingriffe zu beseitigen.

Für die detaillierte Prüfung, inwieweit aus Sicht des Ortsbildschutzes Anstrengungen unternommen werden müssten, um einen längerfristigen Erhalt des über die einzelnen inventarisierten Einzelobjekte (Denkmalsschutz) hinausgehenden Schutz des Siedlungs-/Ortsbildes des ehemaligen Bauerndorfes Hermetschwil insgesamt sinnvoll und zweckmässig ist, wäre eine separate Planung unter Beteiligung aller Betroffenen erforderlich. Im Sinne von Richtplankapitel S 1.5 (Ortsbilder, Kulturgüter, Historische Verkehrswege) Planungsanweisung 2.1 wäre eine Gesamtschau auszuarbeiten, die Erhaltungsziele und Erhaltungsmöglichkeiten unter fundierter Interessensabwägung aufzeigt.



Blick von der Kantonsstrasse auf die markanten Scheunen des landwirtschaftlichen Weilers in Hermetschwil-Staffeln (oben)

Ansichten aus dem ISOS Hermetschwil von 1976

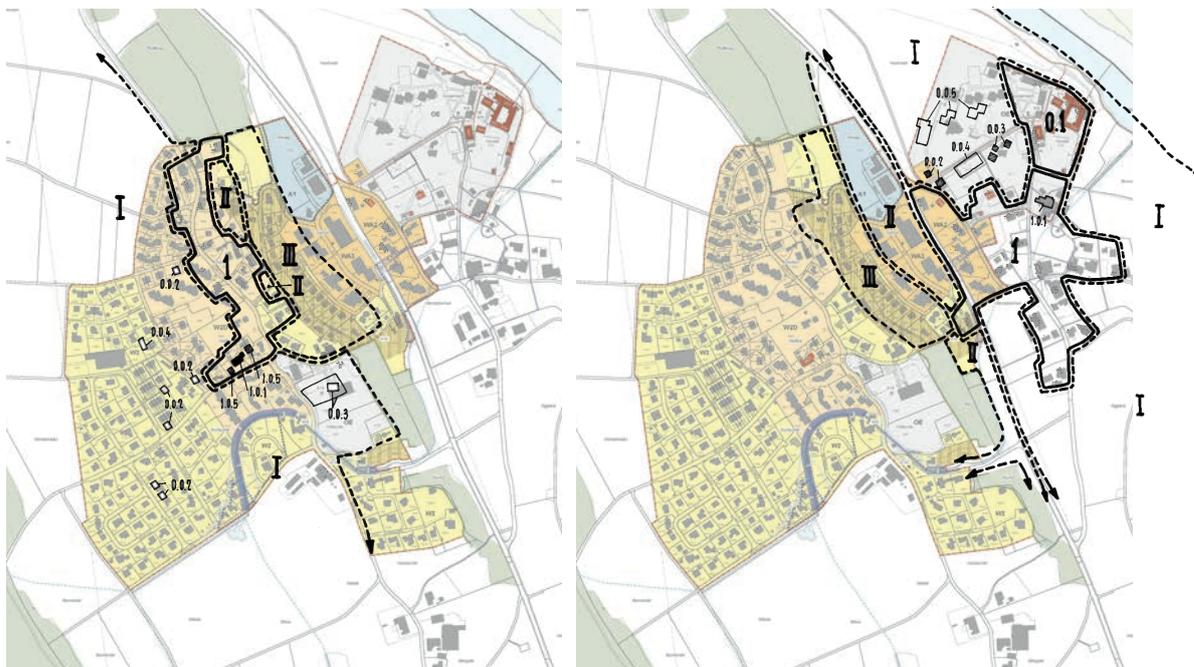
Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung stehen im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln insgesamt vier Gebäude unter kommunalem Volumenschutz. Davon wurde ein Objekt an der Klosterstrasse neu ins Bauinventar aufgenommen und entsprechend als Objekt mit Substanzschutz im Kulturlandplan aufgenommen (Gebäude in orange im nordöstlichen Teil des Planausschnitts des

Änderungsplans von Hermetschwil-Staffeln weiter unten). Die weiteren drei Objekte liegen direkt südöstlich an der Winkelstrasse und an der Dorfstrasse. Es handelt sich um zwei markante Scheunen mit einem Wohnhaus, die das Bild des landwirtschaftlichen Weilers markant prägen. Da die gesetzlichen Voraussetzungen zur Ausscheidung von Volumenschutzobjekten nicht gegeben sind, muss im neuen Entwurf des Kulturlandplans auf eine Ausscheidung verzichtet werden (drei Gebäude in grau im Planausschnitt des Änderungsplans weiter unten).

Für das **Erhaltungsziel B** gilt:
Erhalten der Struktur

Strukturerhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Im östlichen Bereich des alten Dorfkerns Staffeln mit Erhaltungsziel B und der Umgebungsschutzzone II mit Erhaltungsziel a neigt sich das Gelände steil zur Reuss und zur historischen Klosteranlage. Um in diesem Bereich eine grossvolumige Überbauung zu verhindern, wird keine Gestaltungsplanungspflicht ausgeschieden und Arealüberbauungen werden verboten.



Grundnutzung Bauzonenplan Hermetschwil-Staffeln mit ISOS Staffeln (lokale Bed.) und Hermetschwil (regionale Bed.)

4.6.2 Bauinventar

Mit dem Bauinventar (ehemaliges Kurzinventar) wird für die Gemeinden im Kanton Aargau eine systematische Bestandsaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten geführt. Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide dient. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Eine Umsetzung hat in geeigneter Form im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen.

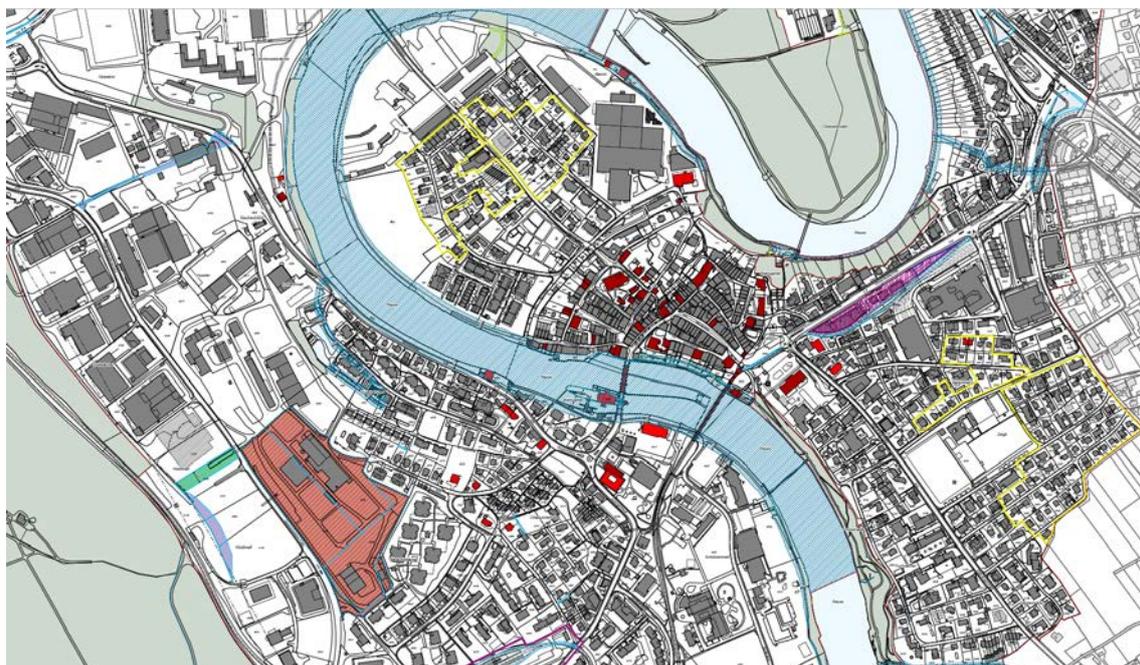
Die Bauinventarobjekte sind, auch im Sinne der Ortsbildpflege, mit der geplanten Nutzungsplanungsrevision zu berücksichtigen. Die Aktualisierung des Bauinventars für die Stadt Bremgarten wurde von der kantonalen Denkmalpflege gleichzeitig mit dem Beginn der Planungsarbeiten für die Gesamtrevision Nutzungsplanung (REL/KGV) begonnen. Eine aktualisierte und erläuterte Objektliste der Denkmalpflege vom 22. Januar 2019 sowie die Objektblätter des aktualisierten Inventars „Bauinventar Stadt Bremgarten – Aktualisierung 2018“ dienen als Planungsgrundlage für die Umsetzung des Inventars in der Nutzungsplanung.

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision von Bremgarten wurden 16 von 29 Objekten des 2001/2002 erstellten Kurzinventars für Bremgarten als kommunale Schutzobjekte (Substanzschutz) in der BNO respektive den Nutzungsplänen aufgenommen. In der ehemaligen Gemeinde Hermetschwil-Staffeln wurden 13 von 15 Objekten des Kurzinventars als kommunale Schutzobjekte aufgenommen.

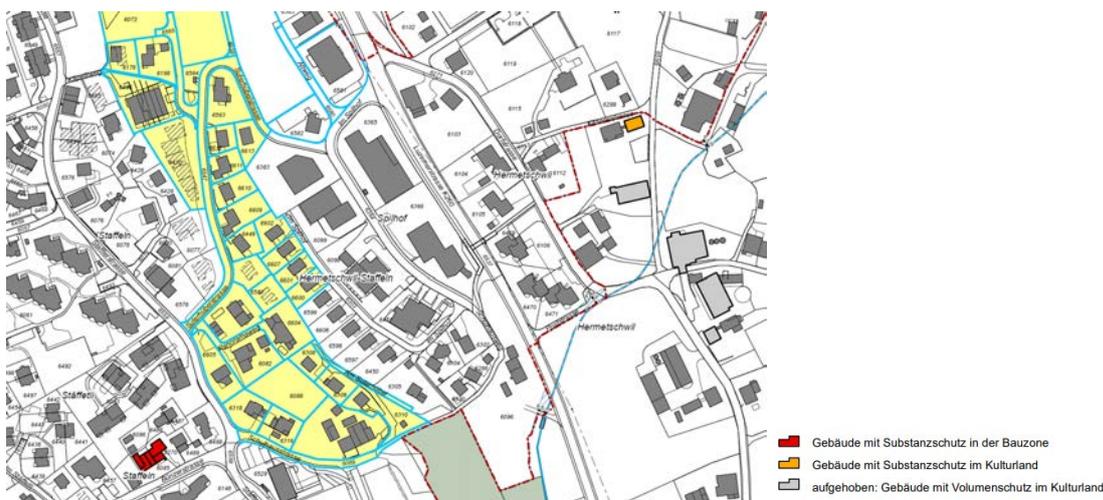
Anlässlich einer Sitzung zwischen Vertretern des Stadtrates bzw. der Verwaltung Bremgarten, dem beauftragten Raumplaner und der Abteilung Kultur der Kantonalen Denkmalpflege im April 2019 wurden offene Fragen zum Thema Gebäudeschutz beraten, insbesondere die Frage der allfälligen Umsetzung durch eine neu angebotene, *alternative Schutzkonzeption*. Um eine Gleichbehandlung der betroffenen Liegenschaften zu gewährleisten sowie um Planungssicherheit zu schaffen hat der Stadtrat entschieden, dass im Zuge der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überarbeitete Bauinventar im Grundsatz integral in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dies bedeutet, dass ausser im weiter unten begründeten Ausnahmefall sämtliche im Inventar aufgenommenen Bauten als Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung mit entsprechenden Schutzbestimmungen erfasst werden. Sämtliche zusätzlich aufgenommenen Schutzobjekte sind in den nachfolgenden Planausschnitten für das Stadtgebiet und für Hermetschwil-Staffeln in hellroter Farbe dargestellt. Bräunlich dargestellte Objekte sind kantonal geschützt (Denkmalschutzobjekte).

Im Rahmen der Überarbeitung des Bauinventars wurde 1 Objekt (Altes Schützenhaus bzw. Café Bijou), welches seit 2008 unter kantonalem Denkmalschutz steht, formell aus dem Inventar entlassen. Ein weiteres Inventarobjekt, welches bisher nicht kommunal geschützt war, wurde aus dem Inventar entlassen, da dieses in der Zwischenzeit abgebrochen wurde. Dagegen wurden auf Stadtgebiet Bremgarten zwei Objekte neu ins Inventar aufgenommen. Diese wurden ebenfalls als Schutzobjekte in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Mit der Unterschutzstellung der bisher noch nicht geschützten Inventarobjekte werden im Stadtgebiet Bremgarten zusätzlich 10 bisher inventarisierte Objekte kommunal geschützt, im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln werden zusätzlich 2 Objekte geschützt. Die neu aufgenommenen Objekte sind in den Änderungsplänen der Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln entsprechend bezeichnet (siehe nachstehende Planausschnitte).



Ausschnitt aus dem aktuellen Änderungsplan Ortsteil Bremgarten



Ausschnitt aus dem aktuellen Änderungsplan Ortsteil Hermetschwil-Staffeln

Ausnahme BRG917 und BRG927

Nachfolgende Ausschnitte zeigen das neu im Rahmen der integralen Schutzkonzeption als kommunales Schutzobjekt aufgenommene Bauinventarobjekt BRG918 (ehemaliges Fabrikgebäude) im Ausschnitt des neuen Bauzonenplans sowie die Lage der beiden Objekte BRG917 und BRG918.

An der städtebaulich wichtigen Lage am Obertorplatz soll die bestehende Gestaltungsplanpflicht weiterhin beibehalten werden, um eine gesamthafte Weiterentwicklung des Areals zu fördern. Der Umgang mit den Bauinventarobjekten bzw. mit deren Qualitäten gemäss Bauinventar soll im Rahmen der Gestaltungsplanung und des gemäss BNO verlangten vorgelagerten Varianzverfahrens erfolgen (vgl. auch 4.2.10).



Aktueller Entwurf Bauzonenplan:
Bauinventarobjekt BRG916 bisher/neu
und BRG918 neu als Schutzobjekt umge-
setzt



Ausschnitt Bauinventar 2018:
Lage Objekt BRG917
(im Bauzonenplan nicht umge-
setzt)



Ausschnitt aus Bauinventar 2018:
Lage Objekt BRG927
(im Bauzonenplan nicht umge-
setzt)

4.7 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

4.7.1 Allgemeine Hinweise

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) führt zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

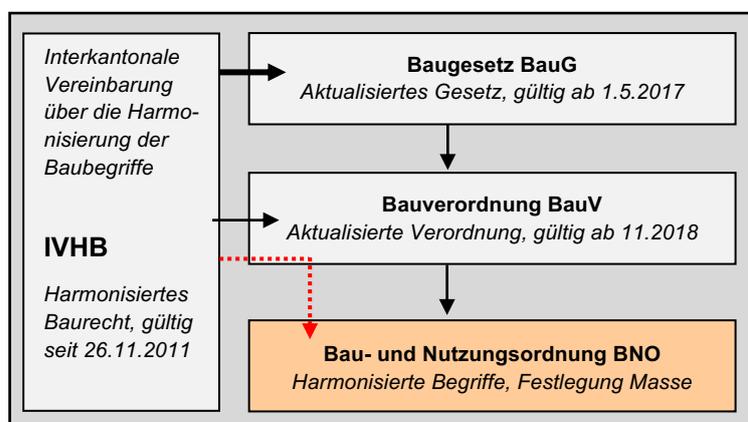
Bisherige BNO Bremgarten bzw. Hermetschwil-Staffeln, neue BNO, Grundlagen in der Bauverordnung (BauV):



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnutzungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 BauV.

Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:

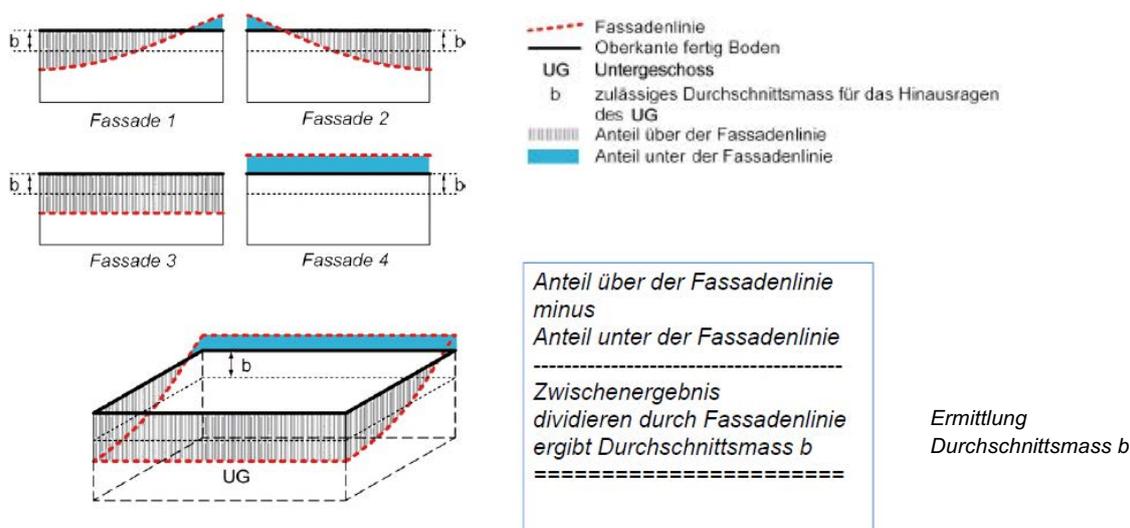


- ➔ Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- ➔ Kantonspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- ➔ Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

4.7.2 Wichtigste materielle Anpassungen mit der neuen BNO Bremgarten:

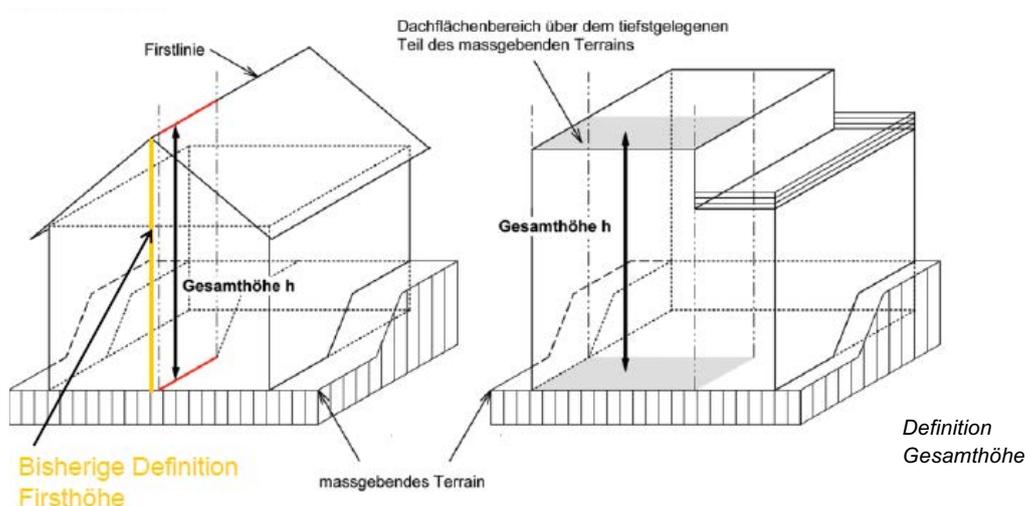
- Die Höhen waren bisher in der BNO Bremgarten über die Gebäudehöhe und über die Firsthöhe definiert, in der BNO Hermetschwil-Staffeln war zusätzlich die maximale Anzahl Vollgeschosse definiert. In Bremgarten hatte zudem die Ausnützungsziffer AZ einen Einfluss auf die Anzahl möglicher Vollgeschosse.
Die Anzahl Vollgeschosse ist in der neuen BNO frei mit entsprechender Änderung gegenüber der BNO Hermetschwil-Staffeln. Zur zweckmässigen Eingrenzung muss die Fassadenhöhe in der neuen BNO gegenüber der IVHB so präzisiert werden, dass sie materiell ähnlich wie die bisherige Gebäudehöhe definiert ist (siehe Kapitel 5.4 BNO § 6 in diesem Bericht).

Ein wesentlicher Unterschied in der Bemessung der Höhen ist, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt.



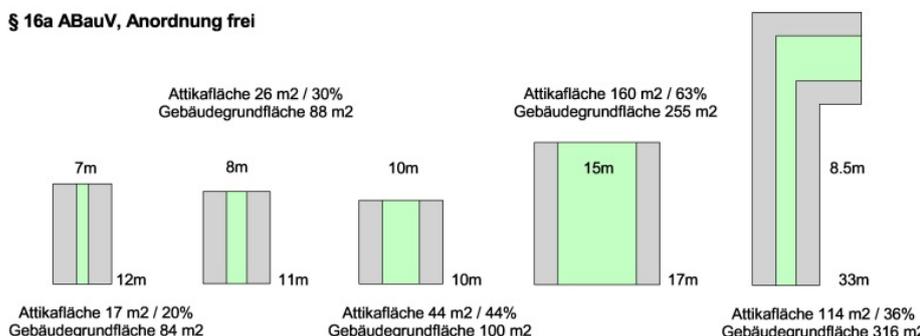
Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gilt anstelle der Firsthöhe neu eine Gesamthöhe. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet. Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass der Gesamthöhe gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis max. 1.0 m in Abhängigkeit der möglichen Bautypologie und der Hangneigung. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 1.0 m höherer First möglich.

Sowohl in Bremgarten als auch in Hermetschwil-Staffeln wurde bisher die Firsthöhe definiert. Mit der Anwendung der Gesamthöhe werden die Bauvolumen weiterhin nach oben begrenzt.

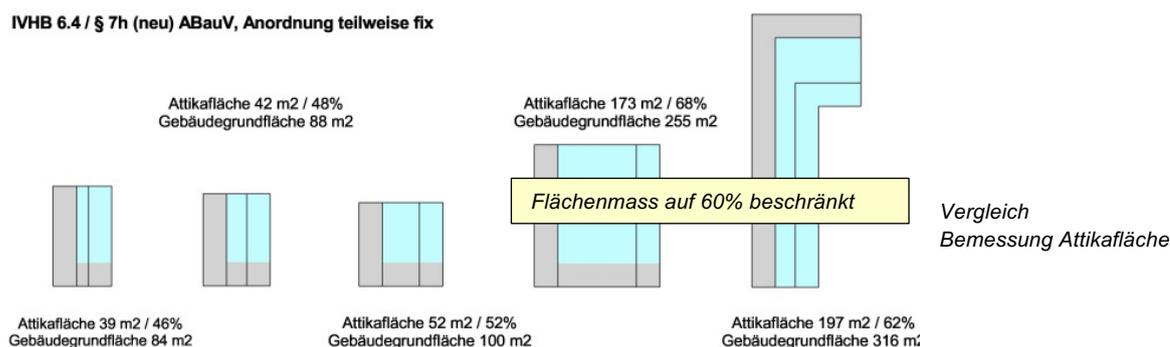


- Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff „massgebendes Terrain“ definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4 / § 7h (neu) ABauV, Anordnung teilweise fix



- Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen richtigerweise als Mass der baulichen Dichte bemessen werden. Im Rahmen dieser Revision wurde auch darüber diskutiert, ob die Ausnutzungsziffer aufgehoben oder beibehalten werden soll. Folgende Gründe führten zur Beibehaltung dieses Grundmasses:
 - . Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)
 - . Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an Ermessen gebunden ist.

Die wichtigsten materiellen Anpassungen der BNO Bremgarten gegenüber den bisherigen BNOs Bremgarten sowie Hermetschwil-Staffeln betreffen:

- Die bisher eigenständigen Bau- und Nutzungsordnungen der zusammengeschlossenen Gemeinden werden zur Bau- und Nutzungsordnung BNO Stadt Bremgarten zusammengeführt.
- Die Höhen waren bisher über die Gebäudehöhe und über die Firshöhe definiert, in Hermetschwil-Staffeln zusätzlich über die maximale Anzahl Vollgeschosse. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gelten neu eine Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe ohne Beschränkung der Vollgeschosszahl.
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel bezüglich Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen richtigerweise als Mass der baulichen Dichte bemessen werden.
- Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff massgebendes Terrain definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

4.8 Öffentliche Einrichtungen – Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

4.8.1 Schulraum

Die aktualisierte Schulraumplanung 2017 zeigt auf, dass mit den Investitionen ins Schulhaus Josef für die nächsten 5-8 Jahre kein zusätzlicher Schulraum erforderlich ist. Für eine längerfristige Betrachtung ist gemäss Bericht unter anderem laufend die bauliche Entwicklung im Gebiet Oberebene zu betrachten. Die Schulstandorte sollen weiterhin auf die bestehenden zentralen Standorte beschränken.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die Schülerzahlen gestützt auf die Zahlen der Schulraumplanung 2017 auch für das Jahr 2030 mit der entsprechenden Bevölkerungsprognose extrapoliert, siehe hierzu nachfolgende Aufstellung. Daraus hat sich gezeigt, dass über die Schulstufen und über die Jahrgänge der Stufen verteilt keine derartige Zunahme der Schüler und Schülerinnen zu erwarten ist, als dass diese nicht über einzelne zusätzliche Klassen aufgefangen werden könnten. Hierfür bieten sich innerhalb der heute ausgedehnten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausreichende Flächenreserven. Mit der Entwicklungsstrategie der Stadt Bremgarten gemäss *Räumlichem Entwicklungsleitbild* (siehe Kapitel 3.3.1) und damit dem Einbezug des Gebiets Oberebene sind Schülerentwicklungen entsprechend berücksichtigt. Auch für Raumerweiterungen, die sich allfällig aufgrund des neuen Lehrplans ergeben, ist ausreichend Reserve vorhanden.

Im Jahr 2022 wurden im Rahmen der Schulraumplanung 2022 umfangreiche Grundlagendokumente geschaffen, die aktuell weiterentwickelt werden. Die Ergebnisse aus den Grundlagendokumenten erfordern keine Änderungen an der Planungsvorlage.

| Schulraumplanung Bremgarten Abschätzung Schüler-/Schülerinnenzahlen 2030 | | | | |
|--|---|------------|-----------|-----------|
| Aktuelle Schüler-/Schülerinnenzahlen gemäss Unterlagen Schulraumplanung 2017: | | | | |
| Kindergarten (inkl. Ortsteil Hermetschwil-Staffeln) | | | | 158 |
| Primarschule (inkl. Ortsteil Hermetschwil-Staffeln) | | | | 447 |
| Realschule (gesamt, inkl. Verbands-/Vertragsgemeinden) | | | | 117 |
| Sekundarschule (gesamt, inkl. Verbands-/Vertragsgemeinden) | | | | 220 |
| Bezirksschule (gesamt, inkl. Verbands-/Vertragsgemeinden) | | | | 344 |
| Bevölkerungsentwicklung | | | | |
| Bevölkerung aktuell (02/2018) | | | | 7775 |
| Bevölkerung 2030 (Schätzung gemäss Prognose Kanton 2013) | | | | 9100 |
| Anteil Altersgruppen an Gesamtbevölkerung (heute / Prognose Kanton 2013): | | | | |
| | 2012 | 2030 | | Differenz |
| 5 - 9jährige | 4.94% | 4.77% | | -3.44% |
| 10 - 14jährige | 5.06% | 4.85% | | -4.15% |
| Extrapolierte Schüler-/Schülerinnenzahlen Bremgarten 2030 | | | | |
| Stufe | Formel | total 2030 | Differenz | Jahrgänge |
| Kindergarten | $158 \times 9100:7775 \times 4.77:4.94 =$ | 177 | + 19 | 2 |
| Primarschule | $447 \times 9100:7775 \times 4.81:5.00 =$ | 503 | + 56 | 6 |
| Realschule | $117 \times 9100:7775 \times 4.85:5.06 =$ | 131 | + 14 | 3 |
| Sekundarschule | $220 \times 9100:7775 \times 4.85:5.06 =$ | 247 | + 27 | 3 |
| Bezirksschule | $344 \times 9100:7775 \times 4.85:5.06 =$ | 386 | + 42 | 3 |

Schulraumplanung Bremgarten: Abschätzung der Schüler-/Schülerinnenzahlen 2030

4.8.2 Öffentlicher Freiraum

Die Stadt Bremgarten verfügt über umfangreiche öffentliche Freiräume an ausgesprochen schönen Lagen im direkten Umfeld der Altstadt oder der Reuss. Diese Freiräume bilden einen integralen Teil des Ortsbildes gemäss ISOS und sind gemäss Erhaltungsziel a *in ihrer Beschaffenheit als Freifläche* zu erhalten.

In den Planungsinstrumenten werden keine verbindlichen Vorgaben zu den öffentlichen Freiräumen gemacht. Die Stadt Bremgarten ist sich aber ihrer diesbezüglichen Verantwortung bewusst. Für das Casinoareal wurde beispielsweise ein Wettbewerb zur Neugestaltung der Freiräume lanciert. Eine qualitätsvolle Entwicklung der öffentlichen Freiräume kann ohne Vorgaben in der BNO erwartet bzw. vorausgesetzt werden. An dieser Stelle sei lediglich vermerkt, dass das ISOS als Grundlage in der Regel beigezogen werden sollte, und dieses bei Varianzverfahren zu berücksichtigen ist. Der Stadtrat hat im Rahmen seiner Legislaturziele zudem beschlossen, in Zukunft eine Natur- und Heimatschutzkommission zu einzusetzen.

4.8.3 Zone OE Alters- und Pflegezentrum Bärenmatt Bremgarten

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild soll Bremgarten Standort für ein Alters- und Pflegezentrum bleiben. Neue Strukturen der Zentren, kritische Standortgrösse und neue Bedürfnisse der alternden Bevölkerung sind wichtige Faktoren, die bei der Planung eines nachhaltig funktionierenden und wirtschaftlichen Alters- und Pflegezentrums zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Planungsarbeit wurde beraten, ob sich Änderungen am Bauzonenplan im Bereich des Alterszentrum Bärenmatt aufdrängen. Folgende Punkte wurden behandelt:

- Das Alterszentrum liegt an bester Lage im Ortszentrum. Eine Auseinandersetzung mit der Frage drängt sich auf, welches Angebot hier angemessen ist. Die Tendenz, dass ältere Menschen länger zu Hause bleiben, erst spät in ein Alterszentrum umziehen und dann den Standort eher nach der Qualität /dem Ruf des Zentrums wählen ist ebenso gegeben wie die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Nähe von Pflege- / Gesundheitsdienstleistungen, Läden etc.
- Die Standortlage in Bremgarten erfordert eine situationsgerechte Positionierung eines solchen Zentrums, möglichst durch verschiedenartige Angebote an einem Standort.

Im Hinblick auf die Planbeständigkeit und den aktuellen Stand der Entwicklungsstudien für das Alters- und Pflegezentrum wurde im Rahmen dieser Gesamtrevision entschieden, keine Änderungen am Bauzonenplan in diesem Bereich vorzunehmen. Eine allfällig notwendige, sinnvolle Planänderung kann zu gegebener Zeit mittels einer Teiländerungsplanung in Angriff genommen werden.

4.8.4 Zone OE Obertorplatz / Postareal

Der Obertorplatz soll ein Auftakt zur Altstadt sein, der der Altstadt einen angemessenen Auftritt bereitet (Rahmenplan Zürcherstrasse). Der Obertorplatz ist auch ein äusserst publikumsintensiver Ort und eine Verkehrsdrehscheibe. Seinem Ziel als Auftakt zur Stadt wird er heute nicht gerecht. Es drängen sich Fragen auf bezüglich der Nutzungen auf dem und am Platz sowie der Gestaltung des Platzes als wichtiger öffentlicher Freiraum auf.



Obertorplatz

Bild links: Rahmenplan Zürcherstrasse, 2014, Bild rechts: bremgarten.ch

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wird an der Zonenzuweisung am Obertorplatz nichts geändert. Sobald die separaten Planungsarbeiten und Studien einen entsprechenden Stand erreicht haben, kann zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen einer Teiländerung die

planerische Grundlage für die vorgesehene Umgestaltung geschaffen werden. Die Rechtsbeständigkeit und die Planungssicherheit bleiben gewahrt.

4.8.5 Zone OE Casinoareal

Der Casinoplatz ist heute ein hoch frequentierter, verkehrsorientierter Ort. Er soll künftig als Gegenstück zur Altstadt und als Platz an der Reuss nutzungsorientierter als Erholungs- und Aufenthaltsraum aufgewertet werden. Mit einer Neugestaltung des Freiraums soll das hohe Aufwertungspotential ausgeschöpft werden. Aufgrund der grossen Bedeutung des Areals im Stadgefüge wurde ein Konkurrenzverfahren ausgerichtet. Dieses erfolgte im Rahmen des durch den Bund Schweizer Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten BSLA in einem zweijährigen Turnus organisierten Wettbewerbs zur Vergabe des „Evariste Mertens-Preises“.

Würdigung des Siegerbeitrages ‚Rolls Reuss 1‘ im Jurybericht vom 21. März 2019:

Die Gesamtleistung des Beitrags als eine Art „Ensemble“ ist insgesamt schlüssig und führt in den einzelnen Projektteilen zu interessanten und dem Ort angemessenen Lösungen – es entstehen für Bremgarten 3 Bereiche mit eigenen Identitäten und Qualitäten. [...] Das Zusammenspiel zwischen dem offenen Reussplatz und der kleinteiligen mit den Holzdecks präzise formulierten Reusspromenade bildet eine Öffentlichkeit ab, die das Potential des Ortes aufzeigt. Die vorgeschlagene lange Sitzkante zum Fluss mit einem durchlaufenden Mauerelement schliesst den Platzraum zum Flussraum ab [...]. Mit der Integration des Rückbereiches des „El Mosquito“ über eine Pergola und einen zusätzlichen Aussenbereich südlich des Reussbrückensaals entsteht keine Rückseite sondern eine Zone mit eigener Nutzung und Qualität. [...]. Das ordnende Element der Badstrasse wird im Gesamtbild des „Ensemble“ kritisch gesehen. Zwischen Reussplatz und Aussenterrasse des „El Mosquito“ hat sie eher das Bild eines klassischen Strassenraums und weniger das Bild der hier angestrebten Begegnungszone



Auszug aus dem Siegerbeitrag Rolls Reuss 1 der Landschaftsarchitekten Sabrina Kessler, Luzern und Roman Lüssi, Zürich

Aus dem Wettbewerb ergeben sich hinsichtlich vorgesehener Bauten und Anlagen sowie hinsichtlich zukünftiger Nutzungen keine Handlungsanweisungen an die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

4.8.6 Zone OE Hofacher

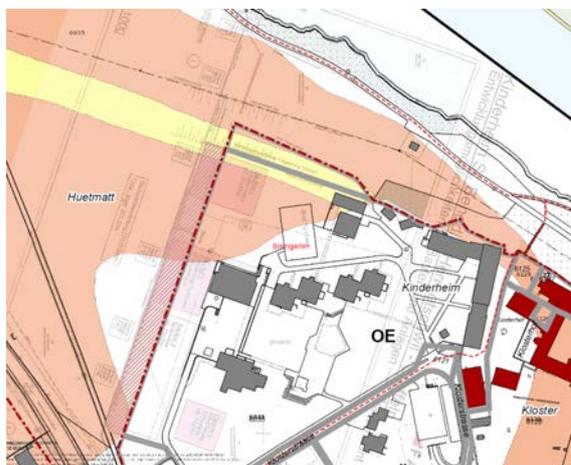
Die Zone OE Hofacher bildet das lebendige Zentrum des Ortsteils Hermetschwil-Staffeln. Es drängen sich keine Änderungen auf.

4.8.7 Zone OE Kinderheim St. Benedikt

Das Kinderheim St. Benedikt hat dem damaligen Gemeinderat Hermetschwil-Staffeln bereits vor der Gemeindefusion mit Bremgarten im Jahr 2014 ein Begehren für die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Richtung Norden eingereicht. Aufgrund der anstehenden Fusion musste damals das Begehren einstweilen zurückgestellt werden, es wurde auf die ab 2017 vorgesehene Überarbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland verwiesen.

Im Jahr 2013 plante die damalige Gemeinde Hermetschwil-Staffeln gestützt auf die generelle Entwässerungsplanung (GEP) eine neue Sauberwasserleitung vom Gebiet Suterhübel zur Reuss. Aufgrund des bekannten Erweiterungsvorhaben des Kinderheimes wurde die Sauberwasserleitung in einem Abstand von 12 m zur Bauzonengrenze geplant, um diese nicht im Bereich der zukünftig angedachten Bauvorhaben zu legen. Die Abteilung für Baubewilligungen stimmte dem Vorhaben mit Verfügung vom 14. Januar 2014 zu.

Die Erweiterungspläne sind mit der aktuellen Entwicklungsstrategie des Kinderheimes weiterhin gültig. Für eine umfassende raumplanerische Beurteilung des Vorhabens bedarf es allerdings noch weiterer Angaben und Projektpräzisierungen (z.B. zu den Kompensationsflächen, der Standortgebundenheit der beabsichtigten Erweiterung von Bauten und Anlagen, dem möglichen Ausgleich infolge des Fruchtfolgeflächenverlust, etc.). Das Vorhaben kann deshalb vorderhand noch nicht im Revisionsentwurf der kommunalen Nutzungsplanung behandelt werden.



Einzonungsvorhaben (rote Schraffur), rechtskräftige Bauzonengrenze (rote Strichlinie), Grundnutzung OE (grau bandiert) mit Ausschnitt aus Bodenkarte:

Lachsfarbig: bB1a (a, b, normal durchlässig, sehr tiefgründig bis tiefgründig)

Hellgelb: 103w (d, e, normal durchlässig, ziemlich flachgründig bis flachgründig)



Einzonungsvorhaben (rote Schraffur), rechtskräftige Bauzonengrenze (rote Strichlinie), Grundnutzung OE (grau bandiert) mit Ausschnitt aus Richtplankarte:

Gelbgrün: Fruchtfolgefläche

4.8.8 Abwasserreinigungsanlage ARA im Kessel

Die bestehende ARA im Kessel liegt nördlich von Bremgarten im Chesselbode. Die Anlage ist im Wald eingebettet und rund 50 m vom Reussufer entfernt. Der Wald entlang des Ufers der Reuss ist als Naturschutzgebiet im Wald (Naturwaldreservat N) im Kulturlandplan festgelegt.

Die ARA ist gemäss technischem Bericht vom 9. September 2019 zum Baugesuch für ein Regenbecken auf eine Kapazität von 1'000 l/s ausgelegt, bei Regen auf 400 l/s. Das Regenbecken wurde auf den aktuellen Zustand ausgelegt.

Westlich der aktuellen Klärbecken befindet sich eine Reservefläche für einen späteren Ausbau der Kläranlage Kessel. Inwiefern im Hinblick auf das zukünftige Bevölkerungspotential in Bremgarten die Kapazität der ARA im Kessel ausreichend ist, ist Gegenstand von Abklärungen. Im Detail wird der Kapazitätsbedarf im Rahmen der generellen Entwässerungsplanung GEP zu prüfen sein. Bei einem allfälligen Erweiterungsbedarf über die vorhandenen Platzreserven hinaus wären im Rahmen einer der Gesamtrevision nachgelagerten Teiländerungsplanung die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen zum Regenbecken vom 16. Dezember 2019 wurde festgestellt, dass das Vorhaben gleichzeitig mit dem öffentlichen Wohl und mit dem Sinn und Zweck der Rechtssätze (§ 67 BauG) zu vereinbaren ist. Der Konflikt mit dem Reussuferschutzdekret konnte, da bereits genutzte und befestigte Flächen und damit keine Naturwerte betroffen waren, relativiert werden, gestützt auf die Standortevaluation eine Ausnahmesituation bejaht und dem Vorhaben zugestimmt werden. Bereits zum Zeitpunkt der Gesuchstellung wurde beantragt, die bisher im Zonenplan nicht einer Nutzungszone zugewiesene Fläche im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE Chessel zuzuweisen.

Das gesamte Gemeindegebiet ist lückenlos einer Grundnutzung zuzuweisen. Es handelt sich bei Zone OE Chessel um eine abgesetzte, isolierte Bauzone, die komplett von Wald umgeben ist. Gestützt auf die oben dargelegte Abwägung wird der schmale Bereich zwischen rechtskräftiger Zone OE und Wald mit neuem Regenbecken der Zone OE Chessel zugewiesen, die Übergangsfläche zur Reussparzelle in die Landwirtschaftszone. Die damit einhergehende Einzonung wird in der Tabelle zum Mehrwertausgleich ausgewiesen.



Ausschnitt aktueller Kulturlandplan (links), Änderungsplan (Mitte) und Lage des neuen, am 16.12.2019 bewilligten Regenbeckens der ARA (rechts).

4.9 Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und (mittel)grosse Verkaufsnutzungen

4.9.1 Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr oder Erweiterungen bestehender Standorte mit Nutzungen von gleichem Ausmass sind nach Richtplanvorgabe S 3.1/1.1 in Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren und in wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) mit der entsprechenden Vorrangnutzung und genügender regionaler und kommunaler Verkehrserschliessung zugelassen. Die Gemeinden überprüfen diesbezüglich ihre Nutzungsplanungen und passen sie nötigenfalls an. Sie können dabei Nutzungen mit hohem Personenverkehr auch einschränken oder ausschliessen.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zentrumsentwicklung am Bahnhof Bremgarten West sollen Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen nicht zum Vornherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Projekte haben umfangreichen Eignungskriterien zu genügen (Kriterienkatalog im Richtplantext S 1.3) und sind mit einer entsprechenden Interessensabwägung verbunden. Allfällig notwendige Anpassungen an der Nutzungsplanung (BNO und Bauzonenplan) wären im Bedarfsfall gestützt auf diese Abklärungen und Nachweise in einem der Nutzungsplanungsrevision nachgeschalteten Planungsverfahren festzusetzen (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.7, Zentrumsgebiet Bahnhof Bremgarten-West).

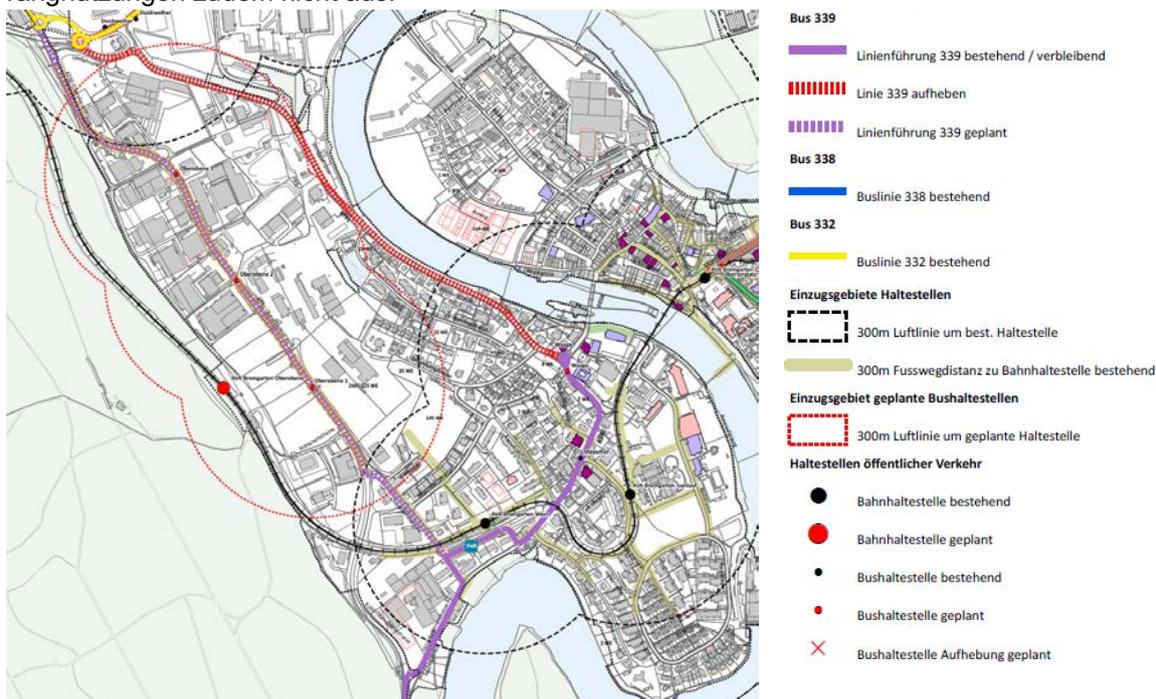
Im Bereich des ESP Oberebni (Richtplan 1.3) sieht die Stadt Bremgarten vor, das gesamte Gebiet Obere Ebene besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden. Dies soll durch eine veränderte Linienführung der Buslinie 339 erfolgen (Beilage B9). Diese soll statt vom Waagplatz via Wohlerstrasse nach Stockmattweiher nach Bremgarten Obertorplatz neu vom Waagplatz über die Oberebenenstrasse führen und die drei geplanten Haltestellen Oberebene 1, 2 und 3 bedienen. Anstelle der Weiterführung nach Bremgarten Obertorplatz wird die Linie neu am Kreisel Oberebenenstrasse wenden und via Bahnhof West und Waagplatz nach Hermetschwil-Kloster führen. Die Stadt Bremgarten sah zudem ursprünglich vor, den Fokus auch auf die bis im Juni 2023 als Vororientierung im Kantonalen Richtplan genannte Haltestelle Obere Ebene zu legen und entsprechend die Machbarkeit zusammen mit Aargau Verkehr AVA und den zuständigen kantonalen Stellen weiterzuverfolgen. Im überarbeiteten kantonalen Richtplan vom Juni 2023 ist die Haltestelle nicht mehr enthalten. Eine Weiterverfolgung erübrigt sich. Es wird darauf hingewiesen, dass das Räumliche Entwicklungsleitbild der Stadt Bremgarten vom Stadtrat am 4. Juli 2022, rund ein Jahr vor Inkrafttreten des angepassten kantonalen Richtplans verabschiedet wurde und die Haltestelle deshalb in diesem Dokument noch enthalten ist.

Durch eine bessere Anbindung des Gebiets Obere Ebene an den öffentlichen Verkehr sollen in Zukunft neben produzierenden und verarbeitenden Nutzungen (PVN gemäss Festsetzung im Richtplan 1.3) auch Nutzungen mit erhöhtem Personenaufkommen (APN) möglich werden. Gestützt auf die mit dem Kanton erarbeitete «Arealstrategie Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebene in Bremgarten» vom 31. Januar 2017 strebt Bremgarten folgende Entwicklungen im Gebiet Obere Ebene an:

- Das ganze Gebiet obere Ebene soll mit hochwertigen Industriebauten für rund 1'000 zusätzliche Arbeitsplätze überbaut werden, die gut erreichbar sind – für Fuss- und Veloverkehr sowie durch ÖV und MIV.
- Die Gestaltung des Freiraumes soll ein angenehmes Arbeiten ermöglichen und Erholungsraum bieten.

- Angestrebt wird ein ausgewogener Mix von kleinen bis zu mittelgrossen Betrieben aus unterschiedlichen Industriezweigen, auch zudienende Dienstleistungsbetriebe sollen vor Ort sein.

Nutzungen mit grossem Flächenverbrauch oder hohem Verkehrsaufkommen (GFN und PN) sollen im Bereich des ESP auch in Zukunft nicht angestrebt werden, der Richtplan weist diese Vorrangnutzungen zudem nicht aus.



Planausschnitt aus Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV, Teilplan ÖV (Planstand: 15.10.2020, Vorlage Stadtrat)

4.9.2 Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Grundlagen

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind Standorte mit einer Verkaufsfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m². Neue Standorte oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung (Richtplan S 3.1/3.1 und 3.2).

In Bremgarten wurde das Richtplankapitel S 3.1 im Rahmen der letzten Revision auf Basis der Bestimmungen und Vorgaben aus dem Richtplan von 1996 umgesetzt. Entlang der Zufikerstrasse wurden in der Wohn- und Arbeitszone WA4 Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen definiert. Ebenso wurden die Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen A1 und A2 je Lage unterschiedlich definiert:

Übersicht gemäss rechtskräftiger BNO vom 5. November 2008:

Arbeitszone A1

- südliche Zone A1 Oberebene: Fachmärkte und Einkaufszentren
maximal 3'000 m² Verkaufsfläche pro Anlage
- nördliche Zone A1 Oberebene: maximal 500 m² Verkaufsfläche
- Zone A1 Bibenlos: maximal 700 m² Verkaufsfläche
- Zone A1 Wohlerstrasse Fachmärkte 3'000 m² Verkaufsfläche pro Anlage,
Verkaufsgeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs
bis maximal 500 m²

Für die Arbeitszone A1 im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wurde im Rahmen der aktuellen Revision eine ergänzende Bestimmung aufgenommen (§ 13 Abs. 2 nBNO):

- Zone A1 Altweg: Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche

Arbeitszone A2

- Zone A2 westlich Fischbacher- Fachmärkte und Einkaufszentren
strasse und Oberebenstrasse: maximal 3'000 m² Verkaufsfläche pro Anlage
- Alle übrigen Gebiete der A2: Verkaufsgeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs
nur bis maximal 500 m²

Die seinerzeitige Umsetzung der Richtplanvorgaben in der letzten Nutzungsplanrevision genügt aus heutiger Sicht sowohl in formeller als auch materieller Hinsicht nicht mehr. Seit 2011 wurden differenziertere Festsetzungen in den Richtplan aufgenommen. Dessen Hauptaussagen können bezüglich der Vorgaben für Verkaufsnutzungen folgendermassen zusammengefasst werden:

- Neue Standorte mit mittelgrossen Verkaufsnutzungen sind in den Kernzonen der ländlichen Zentrumsgemeinde Bremgarten grundsätzlich ohne Nutzungsplanverfahren möglich, da in diesen Gebieten Verkaufsnutzungen in den Zonenvorschriften generell zugelassen sind. Für mittelgrosse Verkaufsnutzungen kann direkt das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden.
- Für neue Standorte mit mittelgrossen Verkaufsnutzungen (500 – 3'000 m² Verkaufsfläche) sind konkrete Aussagen in den Zonenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zwingend nötig, was ein Nutzungsplanverfahren auslöst.

Weiter ist zu beachten, dass der Richtplan ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete die maximal zulässige Verkaufsfläche zwar auf 500 m² beschränkt, diese kantonale Vorgabe aber nicht grundeigentümergebunden ist. Aus diesem Grund werden entsprechenden Bestimmungen bei den relevanten Zonen in die BNO aufgenommen.

Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern- und Altstadtzonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung. Sie sind mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar und mit öffentlichem Verkehr – mindestens der Güteklasse C – erschlossen. Denkbar wäre also auch eine entsprechende Nutzung am Bahnhofgebiet Bremgarten-West (Wohn- und Arbeitszone WA3), ohne dass vorgängig zwingend eine Umzonung stattfinden muss. Selbstredend sind die weiteren Beurteilungskriterien gemäss Planungsgrundsatz B lit. a) zu beurteilen.

Der in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung von Bremgarten in §§ 11 Abs. 1 und 12 Abs. 1 BNO verwendete Begriff „pro Anlage“ wird im Richtplan mit „Standort“ definiert. Die Definition des Standortbegriffs umfasst dabei zwei Komponenten: eine quantitative Komponente über die Festlegung von Schwellenwerten und eine qualitative Komponente zur räumlichen Abgrenzung. Die Schwellenwerte hinsichtlich der quantitativen Definition sind vorstehend beschrieben (500 m² für kleine Verkaufsnutzungen bzw. 500 – 300 m² für mittelgrosse Verkaufsnutzungen). Die Definition der räumlichen Abgrenzung basiert auf den Festlegungen des Richtplankapitels S 3.1 Planungsgrundsatz C und gilt gemäss Beschluss 3.3 auch für mittelgrosse Verkaufsnutzungen: *„Als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, die eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Ein Standort kann eine oder mehrere Parzellen umfassen. Dies wird aufgrund der Erschliessungssituation im Einzelfall festgelegt“.*

Zu beachten ist weiter, dass mit den Festsetzungen in der Nutzungsplanung lediglich den Vorgaben aus dem Richtplankapitel S 3.1 hinsichtlich der planerischen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (Verfahren, Anforderungen) genüge getan wird. Ob ein konkretes Vorhaben bewilligungsfähig ist, wird in jedem Fall im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geprüft. Dabei sind alle notwendigen Nachweise, wie beispielsweise eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder der Nachweis genügender Verkehrskapazitäten, etc. zu erbringen.

In Richtplan Kapitel S 3.1 wird ausserdem ausgeführt, dass die gesetzlich festgelegte Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten inklusive angemessene Erweiterungen und zeitgemässen Erweiterungen (§ 68 BauG) uneingeschränkt gilt.

Ausgangslage und Erwägungen

Das Einkaufszentrum «Sunnenmärt» mit 17 Fachgeschäften und einem Restaurant sowie 200 Parkplätzen ist der Kernzone beim Bahnhof Bremgarten zugewiesen. Die Anlage wird über die Sonnengutstrasse erschlossen und gilt als ein Standort. Weitere unüberbaute Flächen sind – ausser dem gestaltungsplanpflichtigen Bahnhofareal, bei dem als Vorrangnutzung eine kombinierte Anlage der Bahnhaltestelle und Busbahnhofs im Fokus steht – in der Kernzone nicht vorhanden. Bezüglich der Richtplan-Vorgaben besteht in dieser Zone kein weiterer Handlungsbedarf.

Der «Migros-Supermarkt», der «DO IT+Garden» sowie weitere Ladengeschäfte verfügen gemäss den Angaben in den Baubewilligungen aus den Jahren 2001 und 2003 zusammen über 6'329 m² Verkaufsflächen. Die Läden werden über die Zufiker- und die Sonnengutstrasse erschlossen und liegen innerhalb bestehender Ortskerne und im weitgehend überbauten Gebiet in der Wohn- und Arbeitszone WA4. Bei einem Ausbau oder der Erweiterung der bestehenden Verkaufsnutzungen ist in jedem Fall eine Einzelbeurteilung erforderlich. Es sind insbesondere die Erschliessung, die Parkplatzsituation, die Lage und die bereits vorhandene Nutzung entscheidend. Als Faustregel kann gelten, dass Ausbauten im Umfang der Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG nicht unter den Standortbegriff gemäss Richtplan fallen; Ausbauten, die darüber hinausgehen, dagegen schon.

Die bisherige Formulierung, wonach in den Arbeitszonen gebietsweise *Fachmärkte und Einkaufszentren bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage* zulässig sind, ist

gemäss den in der Ausgangslage aufgeführten Ausführungen nicht mehr zulässig. In Gebieten ausserhalb der Kernzone und am Rande des Siedlungsgebiets gelten die gleichen Festlegungen wie in den Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraums: Neue mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit Verkaufsflächen zwischen 500 – 3'000 m² – bei denen es sich klassischerweise um Läden zur Deckung des Bedarfs an Gütern für den täglichen und periodischen Bedarfs (Lebensmittel und Haushaltsartikel handelt, gelten als neue Standorte im Sinne des Richtplans und bedürfen einer konkreten Grundlage in der Nutzungsplanung. Das heisst: Sie müssen in einem Nutzungsplanverfahren im Bauzonenplan bezeichnet werden und in der BNO sind entsprechende Vorschriften aufzunehmen. Die geforderten Nachweise gemäss Richtplankapitel S 3.1 Beschluss 3.3 und Planungsgrundsatz B Punkte a) bis c) sind im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Revisionsvorlage zu erbringen. Sie umfassen:

- angemessene Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr, ohne Wohngebiete übermässig zu belasten
- genügend Strassen- beziehungsweise Knotenkapazität
- gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr
- Bezug zu gewachsenen Zentren oder Bahnhofsgebieten
- städtebauliche Einbindung
- Einbezug des Bedarfs für Verkaufsnutzungen in die Interessensabwägung
- Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb der Ortszentren

Bereits ansässige kleine und mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten nicht als neue Standorte gemäss Richtplan und bedürfen keiner Grundlage in der Nutzungsplanung. Ohne Grundlage in der Nutzungsplanung sind neu in allen Arbeitszonen möglich:

- neue kleine Verkaufsnutzungen bis 500 m² Verkaufsfläche
- Erweiterungen an kleinen Verkaufsnutzungen bis 500 m² Verkaufsfläche
- Erweiterungen an mittelgrossen Verkaufsnutzungen im Rahmen der Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG

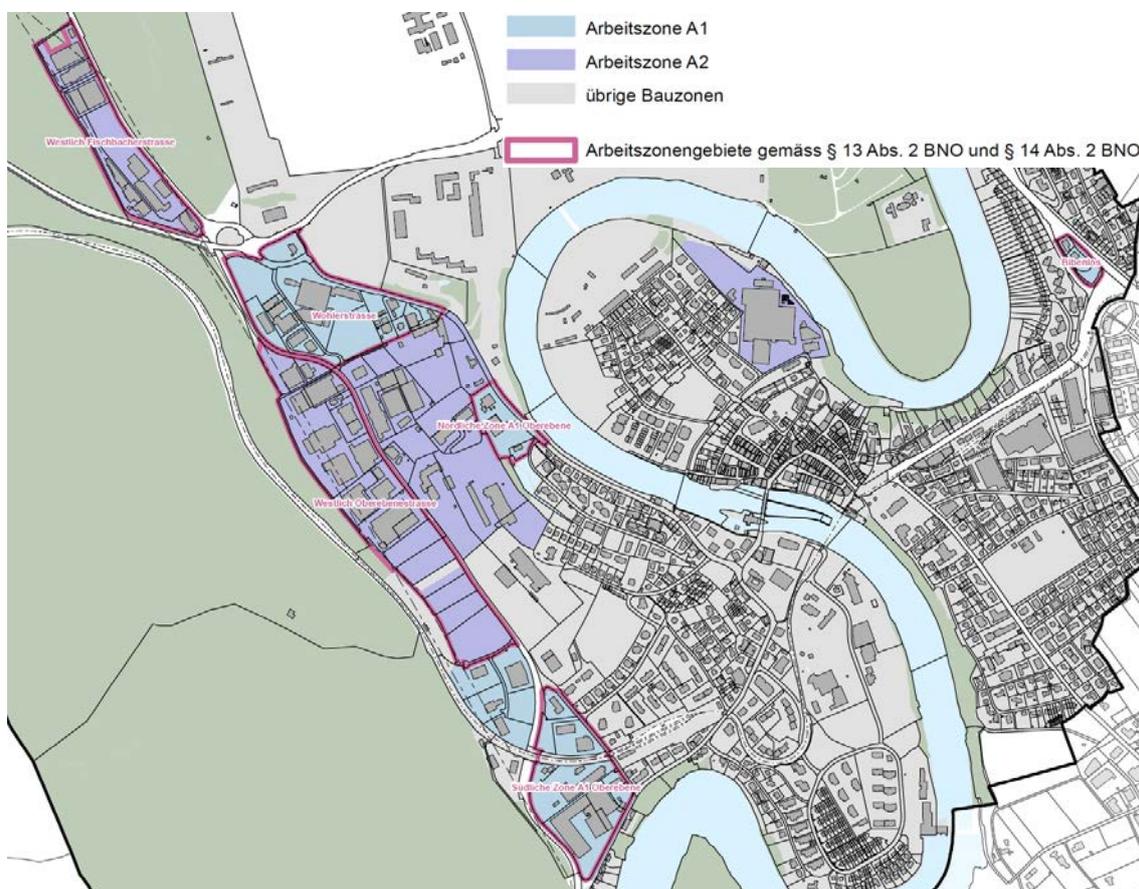
Grössere Erweiterungen hingegen gelten als Standorte gemäss Richtplan und erfordern eine konkrete Grundlage in der Nutzungsplanung.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision können genau die Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zurzeit nicht ausgeschieden werden, weil zuerst die Vor- und Nachteile der potenziellen Standorte sowie deren Auswirkungen umfassend zu analysieren wären, was ohne konkrete Projektabsichten Grundeigentümer nicht möglich ist.

Planungsrechtlich besteht in diesem Fall die Möglichkeit, mittels einer Bestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung vorzusehen, dass der jeweilige Standort – also die räumliche Abgrenzung – im Rahmen eines Sondernutzungsplans festgesetzt wird. Im Zuge dieser Sondernutzungsplanung sind – gestützt auf die Richtplanvorgaben im Kapitel S 3.1, Planungsanweisung 3.3 – die obenstehenden Standortkriterien zu beurteilen.

An den ursprünglichen quantitativen Schwellenwerten soll unverändert festgehalten werden.

Eine Übersicht über die verschiedenen Arbeitszonengebiete gibt nachfolgender Übersichtsplan:

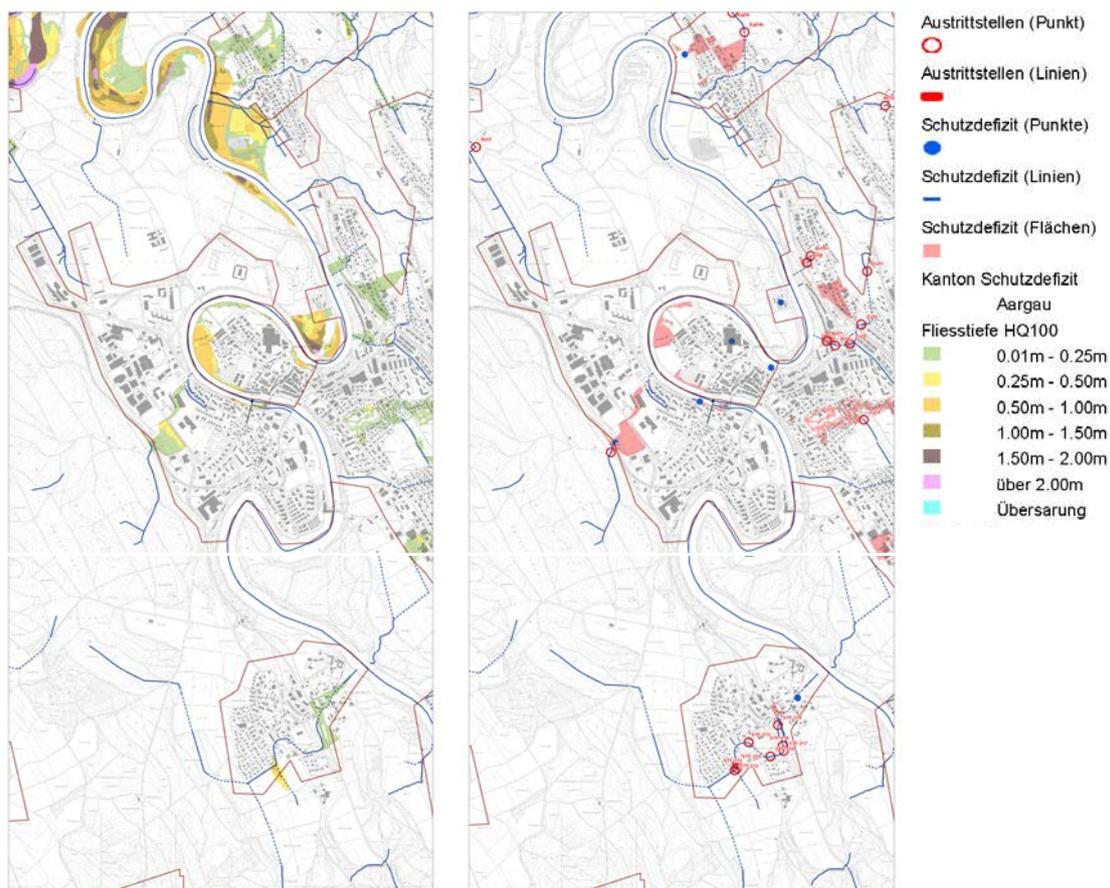


Übersicht Arbeitszonengebiete

4.10 Umsetzung Hochwasserschutz

4.10.1 Rechtsgrundlage

Gemäss § 13 Abs. 2ter BauG legen die Gemeinden die notwendigen Vorschriften zum Schutz vor Naturgefahren fest. Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahr in der Nutzungsplanung bilden die Schutzdefizit- und Fliesstiefenkarten (HQ100, HQ300). Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist.



Fliesstiefenkarte HQ100 (links) und Schutzdefizitkarte (rechts) gemäss Gefahrenkarte Hochwasser
Quelle: AGIS, Abteilung Raumentwicklung, April 2019

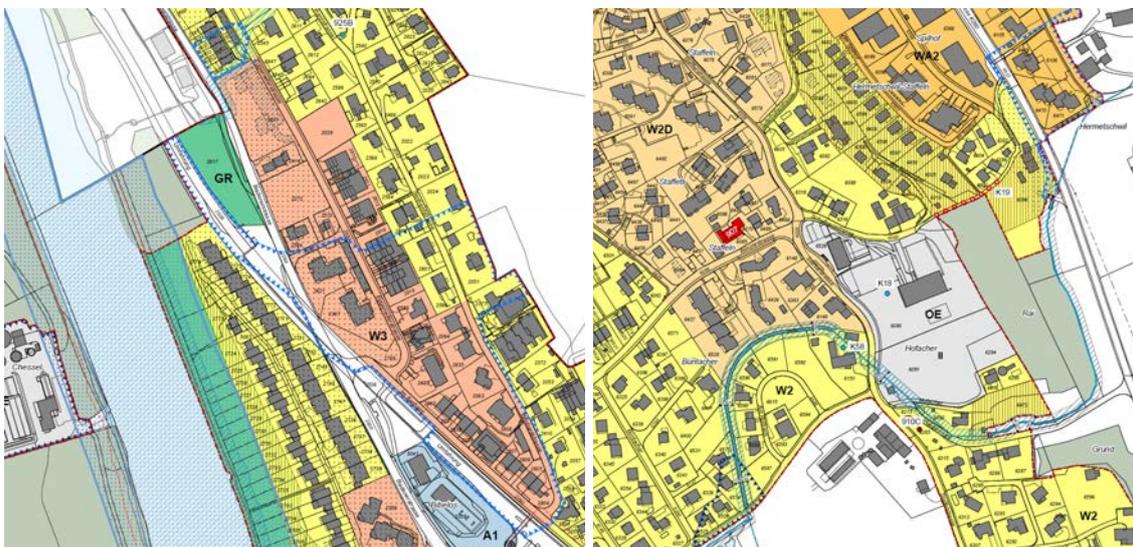
Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt, welche Gebiete durch Oberflächenabfluss gefährdet sind und wie tief sie unter Wasser stehen können. Mit verschiedenen Farbtönen wird dargestellt, wie hoch das Wasser stehen kann: helllila: < 0.1m, lila: 0.1m – 0.25m, dunkellila ≥ 0.25m. Die Karte zeigt auch die erwarteten Flieswege des Wassers. Die Karte Oberflächenabfluss hat keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist jedoch im Baubewilligungsverfahren angemessene Rechnung zu tragen, die Karten kann als Grundlage dienen.



Ausschnitt Themenkarte Oberflächenabfluss (Quelle Abflussdaten: wms.geo.admin.ch)

4.10.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Als Hochwassergefahrenzone 1 werden Bereiche ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und bei einem HQ30 und HQ 100 mit Fliesstiefen bis 0.5 m zu rechnen ist. Dort, wo bei einem HQ30, HQ100 und HQ300 mit Fliesstiefen über 0.5 m bis 2.0 m zu rechnen ist, wird die Hochwassergefahrenzone 2 ausgeschieden. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert.



Umsetzung Hochwasserschutz am Beispiel Itenhard und Hermetschwil gemäss aktuellem Entwurf Bauzonenplan

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung in § 31 BNO erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde.

Ausserhalb der Bauzonen enthält die BNO in § 32 BNO eine Bestimmung zu den Freihaltegebieten Hochwasser, welche die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser umfasst.

Oberflächenabfluss

In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Freihaltegebiet Hochwasser

Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern (Richtplan Kapitel L 1.2, Beschluss 3.1). Im Kulturlandplan wird für die Überflutungsflächen, die von der Reuss ausgehen, die Freihaltezone Hochwasser ausgedehnt (§ 32 BNO).

Hochwasserschutz in sensiblen Ortsbildteilen gemäss ISOS

Die Bereiche von Hochwassergefahrenzonen in sensiblen Ortsteilen erstrecken sich entlang der Reuss, beispielsweise im Gebiet 'Im Badisch' oberhalb der Wällismühle. In diesen Bereichen gelten gleichzeitig die Bestimmungen der Gewässerraumzone. Damit können in diesen Bereichen keine vor Hochwasser zu schützenden Bauten realisiert werden. Es werden keine zusätzlichen Gestaltungsbestimmungen in die BNO aufgenommen. Innerhalb der Altstadt gelten hingegen gemäss § 2 Abs. 9 RBA (Reglement für das Bauen in der Altstadt) erhöhte Gestaltungsbestimmungen im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen.

4.11 Gewässerraum

4.11.1 Rechtsgrundlage

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Der Gewässerraum muss bei der Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

In der Gewässerraumkarte des Kantons Aargau wird der Raumbedarf der Gewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes festgelegt. Im Zuge der Nutzungsplanungsrevision ist zu prüfen, ob innerhalb der Bauzone, im dicht überbauten Gebiet, und ausserhalb der Bauzone im Bereich des Reussuferschutz- und Reusstaldekrets Anpassungen des Gewässerraums notwendig und sinnvoll sind.

Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. In der kommunalen Nutzungsplanung müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer ausgeschieden werden.

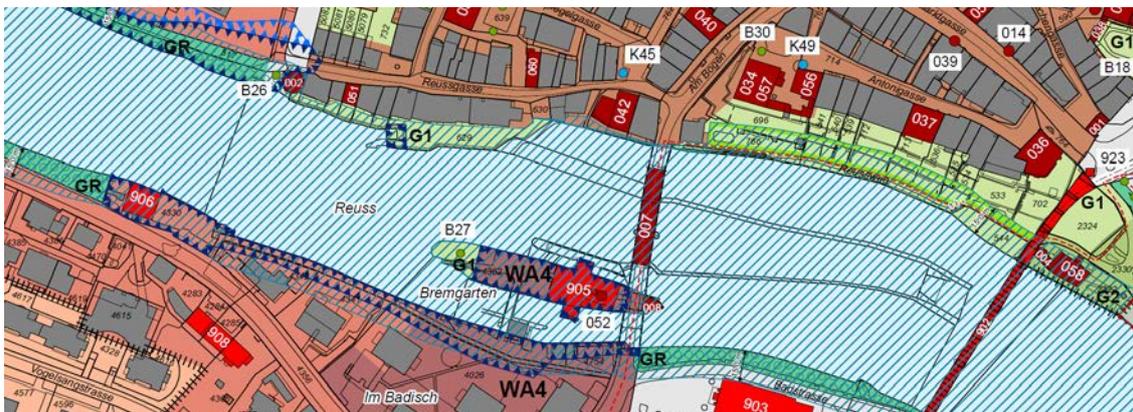
4.11.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Bremgarten werden die Gewässerräume somit für alle Gewässer umgesetzt, dies unter Zuhilfenahme der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, DBVU, November 2022. Die neu ausgeschiedene Gewässerraumzone ist für jedes offene und eingedolte Gewässer im Bauzonenplan sowie für jedes offene Gewässer im Kulturlandplan eingetragen und vermasst. Eingedolte Gewässer im Kulturland sind im Kulturlandplan entsprechend gekennzeichnet. Es gilt ein Gewässerraum gemäss Festlegung in der nBNO. Die Gewässerräume innerhalb des Baugebiets sind auch in den Änderungsplänen ersichtlich. Im Rahmen der Ausscheidung der Gewässerraumzone wurden die Sohlenbreiten der Fliessgewässer anhand der aktuellen AV-Grundlage (Stand 28. Mai 2021; Geodatenbezug vom 27. September 2022) überprüft. Nachfolgend wird die Umsetzung der Gewässerraumzonen im Detail aufgezeigt:

Reuss:

In Bremgarten ist die Reuss das prägendste Gewässer. Der Gewässerraum entlang der Reuss wird gestützt auf § 127 Abs. 1 BauG festgelegten Gewässerraum von 15 m mit beidseitigem Uferstreifen von 15 m Breite plus die Gewässerfläche definiert. Die so definierte Gewässerraumzone erstreckt sich über die Gesamte Gewässerbreite inklusive der beiden Uferstreifen. Diese Festlegung erfolgt innerhalb und ausserhalb des Baugebiets mit folgender Ausnahme:

Die nördliche Altstadtssituation wird als dicht überbaut gewertet. Im Abschnitt zwischen Denkmalschutzobjekt 002 (Hexenturm) südlich der *Reussgasse* und dem südöstlichsten Gebäude *Am Bogen* wird die Gewässerraumzone gestützt auf Art. 41a Abs. 4 lit. a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) aufgrund der dicht überbauten Situation in der Breite reduziert und an die tatsächliche Situation angepasst. Die Abgrenzung der Gewässerraumzone ergibt sich aus den bestehenden vorgelagerten Balkonfronten der Altstadtbauten.



Ausnahmen zum Gewässerraum entlang der Reuss gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf

Die Voraussetzungen für die Umsetzung eines reduzierten Gewässerraums zwischen der Wällismühle und der Eisenbahnbrücke sind gemäss der Definition der dicht überbauten Gebieten nicht erfüllt. Dies gilt auch für die Insel Bruggmühle. Der Begriff "dicht überbaut" wurde durch Bundesgerichtsentscheide genauer definiert. Zudem besteht eine Gefahr für Hochwasser.

Interessensabwägung:

Mit der Ausscheidung der Gewässerraumzone für die Reuss werden die Grundstücke 4330, 4342 und 4754 zwischen der Wällismühle und der Reussbrücke sowie die Grundstücke der Insel Bruggmühle stark tangiert, jedoch bestand eine vergleichbare Einschränkung bereits durch geltende Abstandsbestimmungen (der bisherige Gewässerabstand nach Übergangsbestimmung der GSchV beträgt 20 m). Die Ausscheidung der Gewässerraumzone ist zweckmässig. Für sämtliche Grundstücke gilt die Kantonale Besitzstandsgarantie nach § 68 Baugesetz. Weitere Grundstücke werden durch den Gewässerraum der Reuss nicht übermässig tangiert.

Im Bereich zwischen der Holzbrücke und der Eisenbahnbrücke befinden sich die terrassierten, historisch bedeutsamen Gärten der Altstadt von Bremgarten (Bild unten). Die Gärten werden genutzt und bewirtschaftet. Im Sinne des Ortsbildschutzes besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Pflege der Gärten. Durch den in diesem Abschnitt am Fusse der Gärten verlaufenden Reussweg sowie die hangseitig des Reusswegs verlaufenden massiven Stützmauern und Mauerstufen kann von einer mehrfachen Barriere für Dünger/Pestizide ausgegangen werden. Gestützt auf Art. 41c Abs. 4^{bis} GschV kann deshalb in diesem Bereich der Gewässerraumzone von den Nutzungseinschränkungen nach § 41c Abs. 3 und 4 GschV befreit werden. Der entsprechende Bereich ist im Bauzonenplan mit einer Flächensignatur genau verortet. In der BNO findet sich die Ausnahmebestimmung in § 33 Abs. 4 BNO. Eine Gartennutzung ist damit in diesem Bereich zulässig. Die Breite der Gewässerraumzone von 15 m wird nicht verändert, Bauten und Anlagen sind auch in diesem Bereich nicht zulässig.



Mühlebach und Mühleweiher

Der Mühlebach ist stellenweise eingedolt. Der Durchmesser der Dolung (Kaliber) misst in allen Abschnitten maximal rund 0.5 m. Für alle eingedolten Bereiche des Mühlebachs wird eine Gewässerraumzone von 12.5 m Breite ausgeschieden.



Gewässerraumkarte

Bachkataster

Luftbild 2021

Bauzonenplanentwurf

Im Bereich der Parzellen 4039, 4292, 4572 (Vogelsangstrasse) und 5003 wird die Gewässerraumzone auf einem kurzen Abschnitt asymmetrisch festgelegt, wodurch einem natürlichen Gewässerverlauf entlang der Vogelsangstrasse besser entsprochen wird. Im Bereich der künstlich angelegten, über die Parzellen 5003 und 4292 führenden Überlaufleitung ist kein Gewässerraum auszuscheiden, ebenso ist für die Weiher innerhalb der Grünzone aufgrund deren geringen Grösse kein Gewässerraum auszuscheiden. Auf einem kurzen Abschnitt des nördlichen Bachlaufs fliesst der Mühlebach mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2.4 m offen. Es wird in diesem Bereich eine Gewässerraumzone von 13.0 m Breite ausgeschieden.

Im südlichen Abschnitt weist der Mühlebach eine natürliche Sohlenbreite von 2.4 gemäss Fachkarte Gewässerraum auf und es wird eine Gewässerrandenbreite von 13 m gefordert. Gemäss Luftbild und AV-Grundlage ist die Sohle breiter. Im westlichen und im östlichen Abschnitt misst die Sohle eine Breite von rund 3 m, dazwischen rund 5 m. Es wird eine Sohlenbreite von 4.0 m festgelegt und eine Gewässerraumzone von 16 m Breite ausgeschieden. Die historische Situation von Mühlebach und Mühleweiher ist aus nachfolgenden Kartenausschnitten ersichtlich.



Michaeliskarte 1840



Siegfriedkarte 1882



Siegfriedkarte 1900

Von der Gewässerraumzone des Mühlebachs sind mehrere Parzellen und bestehende Gebäude betroffen. Eine Neuüberbauung ist jedoch weiterhin möglich, zudem geniessen die

bestehenden Bauten Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Die Grundstücke waren bisher bereits in ähnlichem Ausmass durch den geltenden Gewässerabstand betroffen.

Rotbach

Der heutige Rotbach führte im 19. Jahrhundert als Rothwasser von Westen her in Richtung Siedlungsgebiet und führte im Gebiet des heutigen Stafletli zur Stafflerstrasse. Das Wasser der Gebiete Weiden und Moos führten von Süden Richtung heutige Möslistrasse und entsprechend dem heutigen Bogen zum Haldenmättli und bis zur alten Kantonsstrasse.



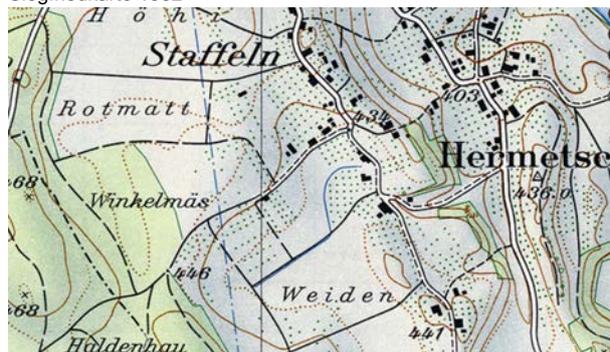
Michaeliskarte 1840



Siegfriedkarte 1882



Bachkataster Rotbach (von NW), Steinmooskanal, Moos



Siegfriedkarte 1954 bis LK 2012 (Rotbach eingedolt ab Stafflerstr.)

Seit ca. 1850 wurde der Bach entlang dem Waldstück Rai Richtung Dorfstrasse Hermetschwil und Reuss geführt.

Heute sind die Fliessgewässer innerhalb des Kulturlands mehrheitlich eingedolt. Entlang der Möslistrasse fliesst der Rotbach mit einer natürlichen Sohlenbreite von 1.4 m offen innerhalb des Kulturlands. Die innerhalb des Kulturlands auszuscheidende Gewässerraumzone beträgt eine Breite von 11 m bzw. beidseitig 5.5 m ab der Bachachse. Der Gewässerraum reicht ins Siedlungsgebiet, wo eine Gewässerraumbreite von 13.5 m, bzw. 6.75 m beidseits der Bachachse auszuscheiden ist. Es wird für den Rotbach entlang der Möslistrasse eine Gewässerraumzone von insgesamt 13 m ausgeschieden und entlang der Bauzonengrenze vermasst mit 3.0 m innerhalb des Siedlungsgebiets und 10.0 m innerhalb des Kulturlands.



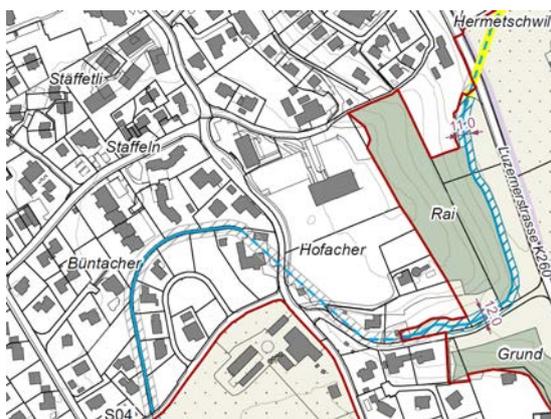
Gewässerraumzone Rotbach im Kulturland an Möslistrasse



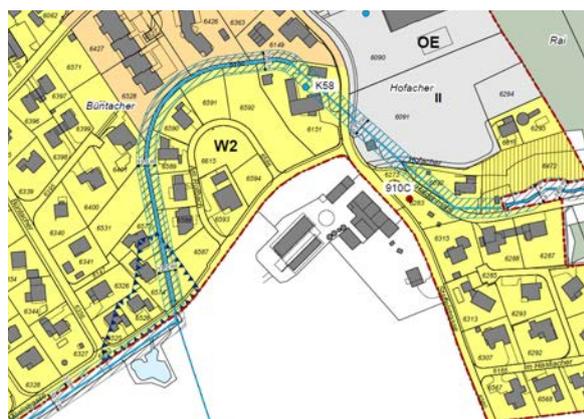
Gewässerraumzone Rotbach im Baugebiet an Möslistrasse

Im Bereich der Bachschleife im Büntacher / Am Rotbach hat der Rotbach eine eigene Parzelle mit einer Breite von rund 2.5 m. Gemäss Fachkarte Gewässerraum beträgt die natürliche Sohlenbreite 2.0 m. Das Luftbild über mehrere Jahre zeigt ein bedeutend schmaleres Gerinne mit einer tatsächlichen Sohlenbreite von rund 1.0 m. Die Gewässerraumzone beträgt für den Rotbach im Bereich der Bachschleife eine Breite von 13.0 m gemäss Eintrag im Bauzonenplan.

Im Bereich Hofacher und Haldenmättli wurden im Rahmen der Planungsarbeiten der korrekte Bachverlauf sowie die eingedolten Bereiche festgestellt und die Gewässerraumzone wurde gemäss korrigiertem Verlauf ausgeschieden. Innerhalb der Bauzone beträgt der Durchmesser der Bachdole (Kaliber) auf der gesamten eingedolten Länge 1.0 m gemäss aktueller AV-Grundlage (Stand 28.05.2021; Geodatenbezug vom 27. September 2022). Die Gewässerraumzone beträgt damit 13.0 m und ist im Bauzonenplan entsprechend eingetragen und vermasst. Der anschliessend offen entlang des Haldenmättli fliessende Bach weist bis ca. zum Waldrand des Waldstücks Rai eine natürliche Sohlenbreite von 2.0 m auf. Die Gewässerraumzone bemisst sich damit für das Baugebiet auf 14.0 m (2×6.0 m plus Gerinnesohle) und innerhalb des Kulturlands auf 12.0 m ($2.5 \times$ Gerinnesohle plus 7m). Ab dem Waldrand ist die natürliche Sohlenbreite kleiner als 2 m, und im Kulturland wird eine Gewässerraumzone von 11.0 m festgelegt. Entlang dem Waldrand wird diese nur einseitig festgelegt, da innerhalb des Waldgebiets auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wird (vgl. 'Gewässerraum Bäche im Wald' weiter unten).



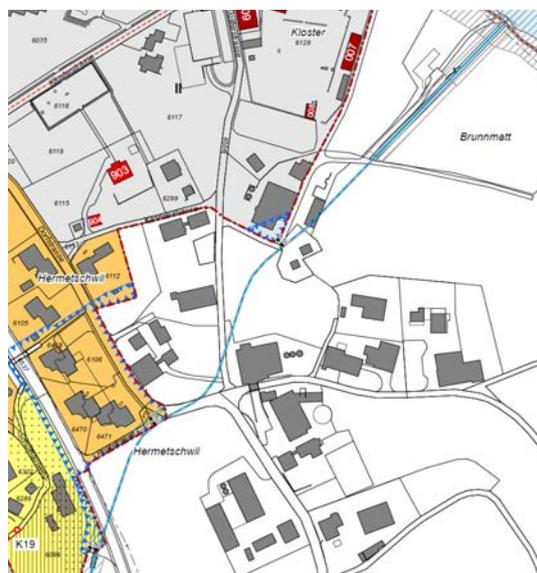
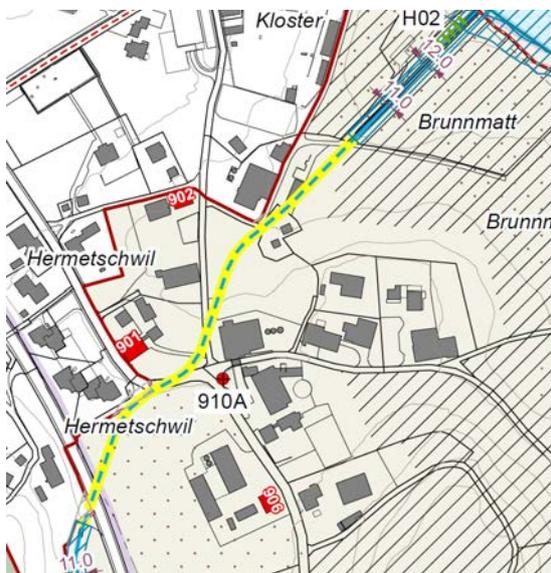
Gewässerraumzone Rotbach im Kulturland, Haldenmättli



Gewässerraumzone Rotbach im Baugebiet

Ab der Kantonsstrasse ist der Rotbach wieder eingedolt, der Querschnitt der Leitung misst 1.0 m. Im Kulturlandplan wird die Dolung ausgewiesen (gelbe Signatur). Der Gewässerraum bei

den eingedolten Gewässern bemisst sich durch Abstände von 6.0 m beidseits ab Innenkante der Bachleitung, siehe 'Gewässerraum eingedolte Bäche im Kulturland' am Ende des Kapitels. Im Bauzonenplan wird jeweils der Bereich als Gewässerraumzone ausgeschieden, der innerhalb eines Abstands von 6.5 m ab der Achse der Dolung und innerhalb der Bauzone liegt.



Gewässerraumzone Rotbach im Kulturland, NE Kantonstrasse Gewässerraumzone Rotbach im Baugebiet NE Kantonstrasse

Ab dem Gebiet Brunnmatt fliesst der Rotbach wieder offen, zuerst mit einer natürlichen Sohlenbreite kleiner als 2 m, wo eine Gewässerraumzone von 11.0 m Breite ausgeschieden wird, und kurz vor der Mündung in die Reuss mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2.0 m, wo eine Gewässerraumzone von 12.0 m ausgeschieden wird

Interessensabwägung

Im Bereich der Bauzone sind hauptsächlich auf der Parzelle Nr. 6151 bestehende Bauten vom Gewässerraum betroffen. Eine weitere oder anderweitige Überbauung des Grundstücks im Rahmen der zonengemässen Möglichkeiten bleibt gewährleistet, die bestehenden Bauten unterliegen zusätzlich der Besitzstandsgarantie nach § 68 Baugesetz. Sämtliche weiteren Grundstücke bleiben überbaubar, die bestehenden Bauten im Nahbereich des Rotbachs (ausser Parzelle Nr. 6151) halten den Abstand von 6 m zum Gewässer ein.

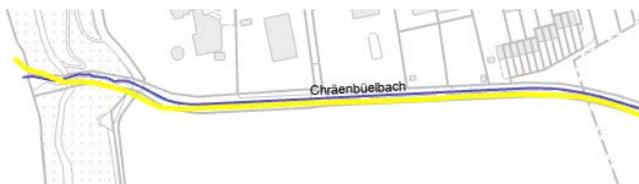
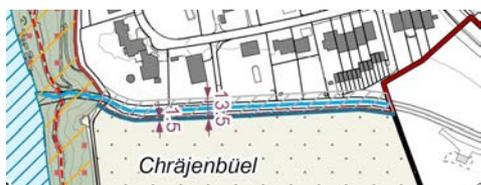
Chräenbuelbach

Für den Chräenbuelbach besteht gemäss Fachkarte Gewässerraum ein hoher Nutzen einer Revitalisierungsplanung (Sternsignatur; kantonale Revitalisierungsplanung (RRB-Nr. 2014-001370, gestützt auf Art. 38a GSchG). Bei diesen Abschnitten ist eine Erhöhung der Gewässerräume zu prüfen (Art. 41a Abs. 3 lit. b und Art. 41b Abs. 2 lit. b GSchV; orientierender Inhalt); Gemäss der Karte Revitalisierung Fliessgewässer, die Fliessgewässerabschnitte mit hohem Nutzen einer Revitalisierung für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand ausweist, wird hingegen das ökologische Potenzial als gering eingeschätzt. Diese Karte ist auch im Bericht Revitalisierung Fliessgewässer - strategische Planung, DBVU, Abteilung Landschaft und Gewässer vom 23. Dezember 2014 abgebildet.

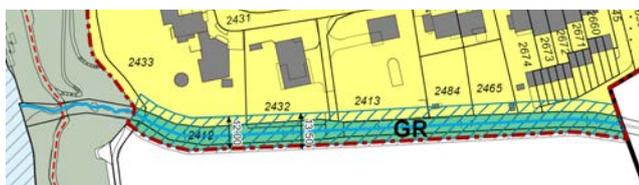
Für den innerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Chräenbuelbach wird bei der aktuellen natürlichen Sohlenbreite von rund 1.2 m eine Gewässerraumzone von 13.50 m ausgeschieden (gerundet auf 0.50 m). Diese ragt südseitig rund 1.5 m ins Kulturland. Aufgrund der Lage direkt an der Baugebietsgrenze und dem grenzparallelen Verlauf des Bachs wird die Gewässerraumzone ab der Bauzonengrenze im Abstand von 12.00 m innerhalb des Baugebiets und 1.5 m ausserhalb des Baugebiets festgelegt. Auf die Erhöhung der Breite der Gewässerraumzone wird aus obiger Begründung verzichtet. Sämtliche Parzellen werden nur in untergeordnetem Masse tangiert, da ein Teil der Gewässerraumzone im Bereich der Grünzone zu liegen kommt und hauptsächlich Gartenanlagen (keine Gebäude) betroffen sind.



Ausschnitt Gewässerraumkarte (AGIS)

Ausschnitt Karte Revitalisierung Fließgewässer (AGIS)
Ökologisches Potential: gering (gelb), mittel (orange), gross (rot)

Ausschnitt Kulturlandplanentwurf



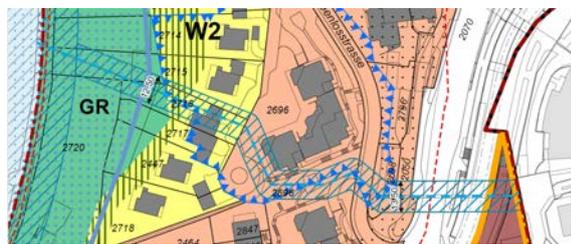
Ausschnitt Bauzonentwurf

Unterdorfbach

Der Unterdorfbach ist auf dem Gemeindegebiet von Bremgarten eingedolt. Oberhalb der Bibenlosstrasse misst der Dolenquerschnitt (Kaliber) 1.25 m wodurch die Gewässerraumzone auf eine Breite von 13.50 m ausgeschieden (gerundet auf 0.50 m) wird. Unterhalb der Bibenlosstrasse misst die Dole im Querschnitt auf der gesamten Länge nicht mehr als 0.50 m, wodurch eine Gewässerraumzone von 12.50 m Breite festgelegt wird. Die Gewässerraumzone ist im Bauzonentwurf entsprechend vermasst.



Ausschnitt Gewässerraumkarte



Bauzonentwurf

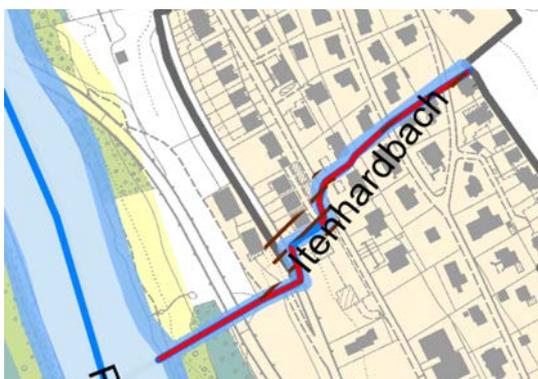
Interessensabwägung

Die Gewässerraumzone tangiert das Grundstück Nr. 2696 und darauf ein bestehender Gebäudeteil leicht. Die Parzelle Nr. 2716 wird fast vollständig von der Gewässerraumzone überlagert. Das bestehende Gebäude unterliegt der Besitzstandsgarantie nach § 68 Baugesetz. Eine Neuüberbauung des Grundstücks ist nicht möglich. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses am

Ausscheiden einer Gewässerraumzone wird diese im Bereich der Parzelle 2716 trotz der genannten Einschränkung ausgeschieden, den auch aufgrund der übergeordneten Gewässerabstandsbestimmungen wäre eine Neuüberbauung nicht möglich.

Itenhardbach

Der Itenhardbach ist bis auf einen kurzen Abschnitt zwischen Eggenwiler- und Badenerstrasse eingedolt. Der Querschnitt der Dolung misst auf der gesamten Länge maximal 0.5 m (nur Punktsignatur in der AV-Grundlage). Es wird ein Gewässerraum von 12.50 m Breite symmetrisch zur Achse der Dolung bzw. zur Bachachse festgelegt.



Gewässerraumkarte

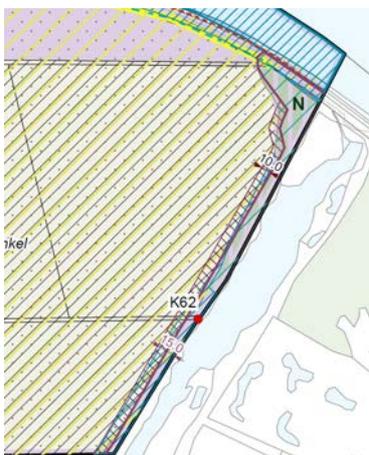


Bauzonenplanentwurf

Interessensabwägung

Im Gebiet oberhalb der Itenhardstrasse sind mehrere Grundstücke mit bestehenden Bauten von der Gewässerraumzone betroffen. Sämtliche Bauten unterliegen der Besitzstandsgarantie. Eine Neuüberbauung wäre teilweise nicht möglich, dies jedoch auch aufgrund der übergeordneten Gewässerabstandsbestimmungen.

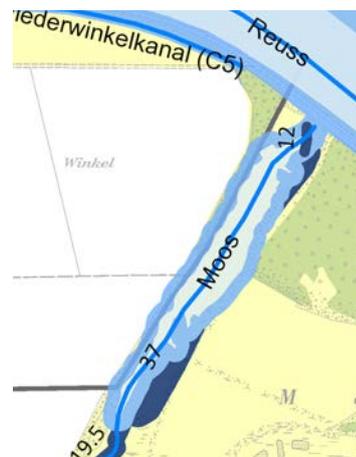
Ostseitiger Gewässerraum des Gewässers Moos, Gemeindegrenze zu Rottenschwil:



Auszug Kulturlandplanentwurf



AGIS: Bachkataster



AGIS: Gewässerraumkarte

Interessensabwägung:

Der 37 m breite Gewässerraum des Gewässers 'Moos' reicht in das Gemeindegebiet von Bremgarten. Im Kulturlandplan der Gemeinde Rottenschwil, wo das Gewässer Moos liegt und auch der überwiegende Bereich des Gewässerraums auszuschneiden ist, ist der Gewässerraum noch nicht umgesetzt. Im Kulturlandplan Bremgarten wird der Gewässerraum auf einer Breite von 15 m ab der Gemeindegrenze festgelegt. Eine Erhöhung des Gewässerraums drängt sich nicht auf, da in der Freihaltezone Hochwasser gemäss § 32 BNO Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen grundsätzlich verboten sind und der minimale Gewässerraum über den in Bremgarten liegenden Abschnitt betrachtet insgesamt eingehalten ist.

Eichholzweiher

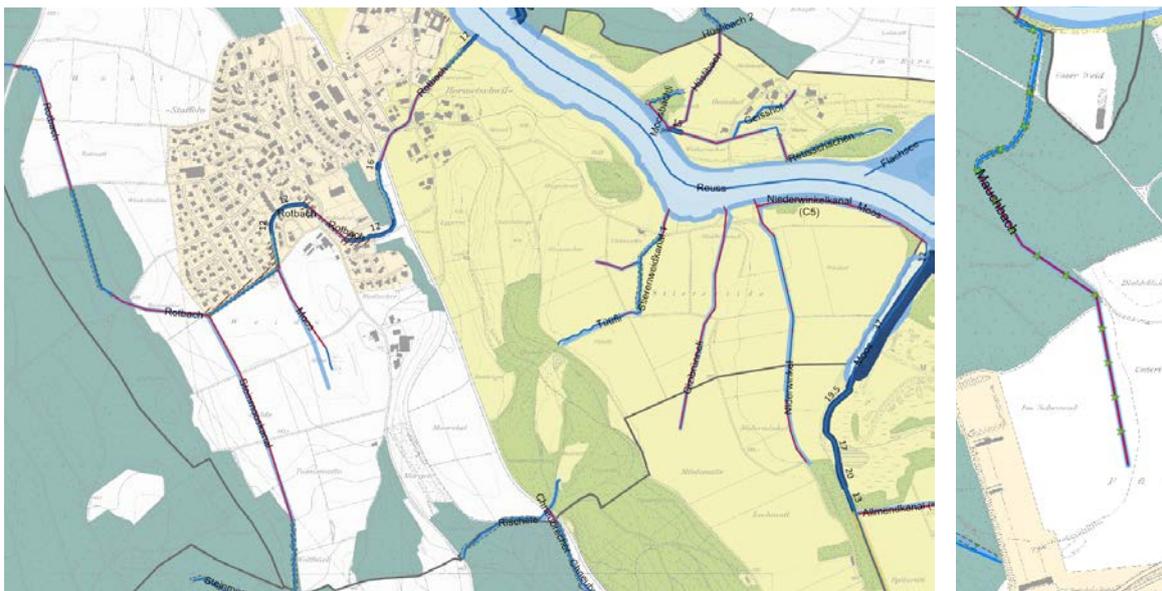
Der Eichholzweiher liegt innerhalb des Reussdekrets. Es wird eine Gewässerraumzone über den gesamten Bereich des Weihers (bzw. Kanals) inklusive der Hecke festgelegt. Gemäss AGIS bestehen für dieses Gewässer Revitalisierungspläne (Stand 07.05.2019, grüne Sternsignatur). Das ökologische Potenzial ist gemäss der Karte Revitalisierung Fließgewässer (AGIS) gross.

Interessensabwägung

Durch die Begrenzung des Weihers durch den Wald im Westen ist mit dem Wasserbereich der Reuss die maximal mögliche Breite der Gewässerraumzone ausgeschieden.

Offene Fließgewässer kleiner als 2 m natürliche Sohlenbreite im Kulturland

Die Fließgewässer im Kulturland wurden anhand den aktuellen AV-Grundlage (28. Mai 2021, Geodatenbezug vom 27. September 2022) und dem Luftbild bezüglich der Gerinnesohlenbreite überprüft. Mit Ausnahme des Rotbachs auf einzelnen Abschnitten (siehe Ausführungen oben) haben sämtliche Bäche ausserhalb der Bauzone eine natürliche Sohlenbreite von weniger als 2 m.



Fließgewässer im Kulturland, Ausschnitt Gewässerraumkarte im Gebiet Hermetschwil-Staffeln und Mauchbach

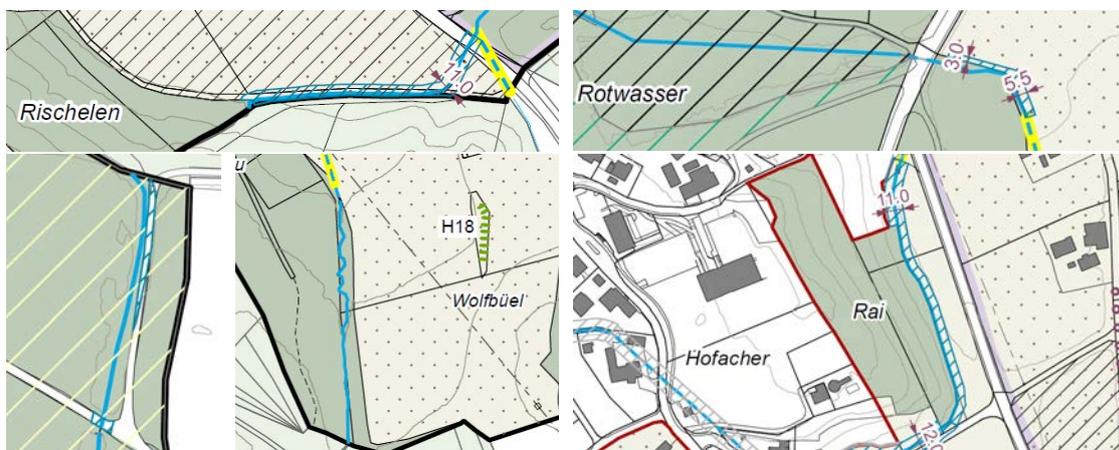
Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite wird gestützt auf Art. 41a Abs. 2 Ziffer a. GschV und § 127 Abs. 1b BauG ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Die Gewässerraumzone wird mittels einer ab der Bachachse konstruierten Fläche (beidseits der Bachachse 5.5 m) im Kulturlandplan dargestellt und vermasst. Wo der Bach entlang des Waldrands verläuft, wird die symmetrisch konstruierte Gewässerraumzone nur in den ausserhalb des Waldareals liegenden Bereichen dargestellt.

Offen fliessen der Moos (Bereich Naturschutzgebiet), der Rischele, der Tüüfli, der Niederwinkel



Ausschnitt Kulturlandplan im Bereich der offenen Bäche Moos (links), Rischele (Mitte), Tüüfli und Niederwinkel (rechts)

Einzelne offen fliessende Bachabschnitte verlaufen entlang von Waldrändern wie der Rotbach im Gebiet Höhi und im Gebiet Rai (wie bereits weiter oben beschrieben), der Steinmooskanal im Gebiet Wolfbüel (Die Gewässerraumzone von 11.0 m Breite liegt jedoch vollständig im Waldgebiet; keine Festlegung) und der Rischele. Der Mauchbach fliesst im nördlichsten Abschnitt entlang von kommunalen Strassen durch den Wald.



Bachabschnitte entlang von Waldrändern und entlang von kommunalen Strassen durch den Wald

Gewässerraum eingedolte Bäche im Kulturland

Auch für eingedolte Bäche (Dolungen) im Kulturland ist ein Gewässerraum festzulegen. In Bremgarten besteht eine Vielzahl an eingedolten Bächen. Deren genaue Lage (Leitungsverlauf) und die Kaliber der einzelnen Abschnitte sind aktuell nicht sicher zu eruieren. Bis zum Vorliegen hinreichender Grundlagendaten, wird deshalb bei eingedolten Bächen gestützt auf die kantonale Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume (November 2022) der Gewässerraum durch beidseitige Abstände und mit schematischer Lage umgesetzt.

Die eingedolten Bäche im Kulturland werden damit im Kulturlandplan mittels Liniensignatur entlang der Achse der Dolung (schematisch) gemäss aktueller AV-Grundlage (Stand 28. Mai 2021, Geodatenbezug, September 2022) dargestellt. Der Gewässerraum ist gemäss Festlegung in der Bau- und Nutzungsordnung BNO durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden. Damit ist der Gewässerraum umgesetzt. Es besteht künftig noch ein Umsetzungserfordernis mittels Gewässerraumzone.

Eingedolt sind der Steinmooskanal, der Moos, der Rotbach in den Gebieten Rotmatt, Bannester und Hermetschwil, der Gitzibrünneli, der Stierenweidkanal und Stierenweidkanal 2, der Niederwinkelkanal (C5), der Chneubrecher, der Brunnächer/Schibler entlang der Kantonsstrasse K 361 und der Mauchbach ausserhalb des Waldareals.

Für den Mauchbach bestehen gemäss der Fachkarte Gewässerraum Revitalisierungspläne (grüne Sternsignatur). Das ökologische Potenzial ist gemäss der AGIS-Karte Revitalisierung Fließgewässer gross in Relation zum Aufwand, die zeitliche Priorität wird mit einem Zeitraum von 2029 bis 2035 angegeben. Aus fachlicher Sicht ist eine Festlegung mittels schematischer Darstellung im Kulturlandplan und Festlegung des Gewässerraums gemäss obigem Beschrieb zum aktuellen Zeitpunkt sachgerecht.

Gewässerraum Bäche im Wald

Die Stadt Bremgarten verzichtet im Wald generell auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone. Ausschliesslich durch Waldgebiet verlaufen der Wissbach, der Chrüzchau 1 und 3, Heerbrunne 1-3 (wobei der Heerbrunne 3 die Kantonsstrasse K 270 unterquert; Signatur eingedolter Bach im Kulturland), der Landgericht 1 und 2, der Rotwasser, der Breite sowie der Pflanzbach.

Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen

Innerhalb der Gewässerraumzone und des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung GschV.

4.12 Energie und Klima

Der Regierungsrat hat 2021 die kantonale Klimastrategie verabschiedet. Die Klimastrategie legt die Handlungsfelder und Stossrichtungen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmassnahmen im Kanton Aargau fest.

Schon heute decken sich gemäss Strategie die Vorgaben des kantonalen Richtplans in vielen Themengebieten mit den Anforderungen der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung: Die

hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, die Aufwertung öffentlicher Räume und Strassen und die grossräumige Gliederung der Landschaft decken einige ihrer zentralen Anliegen ab. Darüber hinaus ist eine spezifische Ergänzung des kantonalen Richtplans zu den Themen «Klimawandel» und «Anpassungen an den Klimawandel» vorgesehen. Parallel soll geprüft werden, welche Anpassungen in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen nötig sind, um die Vorgaben aus der Klimastrategie Aargau umsetzen zu können.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) hat die heutige klimatische Situation flächendeckend für den Kanton Aargau analysiert. Daraus entstanden die Klimaanalyse- und Planhinweiskarten, die im Februar 2021 publiziert wurden. Der erarbeitete Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" soll Gemeinden, Planende und Bauherrschaften darin unterstützen, bei Planungen und Bauprojekten, aber auch im Betrieb geeignete Massnahmen gegen die zunehmende Hitze umzusetzen und so ein angenehmes Siedlungsklima sicherzustellen.

In der Bau- und Nutzungsordnung Bremgarten sind folgende Vorgaben festgelegt:

- Bei allen gestaltungsplanpflichtigen Arealen ist auf eine gute, den klimatischen Verhältnissen angepasste Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung zu achten. Mit dem Gestaltungsplan ist eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen zu.
- Gestützt auf die neu vorgesehene Rechtsgrundlage in § 5 Abs. 2 BNO Bremgarten kann der Stadtrat im Sinne eines kommunalen Richtplans ein Konzept «nachhaltige Ressourcennutzung» sowie «Ökologische Infrastruktur» erstellen. Diese sind behördenverbindlich. Er kann weiter beispielsweise auch das Freiraumkonzept gemäss Planungsbericht als behördenverbindliches Instrument weiterentwickeln und als Konzept «Freiraum» erlassen.

Die Erarbeitung u.a. der kommunalen Richtpläne kann durch qualifizierte Fachkommissionen erfolgen. Das Einsetzen einer Natur- und Umweltschutz-Kommission ist beabsichtigt (wie in den Legislaturzielen festgehalten), wird aber nicht explizit in der BNO verankert. Mit § 5 Abs. 2 BNO besteht die Rechtsgrundlage.

Gemäss Standortbestimmung Energiestadt verbessert sich Bremgarten nochmals um mindestens 10 % - 15 % (weiterhin ohne Beantragung eines Labels!)

4.13 Waldareal

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau statische Waldgrenzen. Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung in Kraft getreten. Damit erfolgte der Wechsel von dynamischen (Einwachsen möglich) zu festen, statischen Waldgrenzen. Dadurch liegt eine einheitliche rechts- und grundeigentümerverbindliche Grundlage für alle öffentlich-rechtlichen Planungen und Entscheide im Zusammenhang mit dem Wald vor.

Das in den Nutzungsplänen dargestellte Waldareal entspricht dem Geodatenatz „Waldareal“, datiert vom 28. Mai 2021 (Geodatenbezug vom 27. September 2022).

4.14 Archäologie

Seit Inkrafttreten des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 besteht nach § 41 KG eine Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften auf übergeordneter Ebene. Nach § 41 Abs. 2 KG sind die Gemeinden verpflichtet, alle Wahrnehmungen über archäologische Hinterlassenschaften dem Departement zu melden. Sie haben vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, das Departement zu benachrichtigen. Die Kantonsarchäologie stellt im AGIS-Geoportal eine aktuelle und öffentlich zugängliche Onlinekarte 'Archäologische Fundstellen' zur Verfügung (geoportal/Onlinekarten).

4.15 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze etc.). Die IVS-Objekte werden im Grundlagenplan Natur, Landschaft und Kultur dargestellt und in Abhängigkeit von der Bedeutung und der erhaltenen Substanz im Kulturlandplan oder im Bauzonenplan als Schutzobjekte umgesetzt.

4.16 Störfallvorsorge

Die Kantonsstrasse K 127 (Transport gefährlicher Güter) mit einem Konsultationsbereich von 100 m (gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 20137) wird im Chemierisikokataster aufgeführt. Da die Störfallrisiken, ausgehend von Gefahrguttransporten auf der Strasse im akzeptablen Bereich liegen, führt eine erhöhte Einwohnerdichte zu keiner relevanten Erhöhung des Risikos.

4.17 Nichtionisierende Strahlung

Im Rahmen von Planungen haben die kommunalen und kantonalen Genehmigungsbehörden von Amtes wegen zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind primär die Leitungsverordnung (LeV) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu beachten.

Nach Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Über das Gemeindegebiet von Bremgarten, entlang der Arbeitszonengebiete der Oberebene sowie westlich entlang des Siedlungsgebietes des Ortsteils Staffeln («Rotmatt», «Winkelmäs») führt eine elektrische 220-kV-Leitung für die nationale Versorgung mit elektrischer Energie. Es werden im Rahmen der Gesamtrevision keine Bauzonen eingezont. Gemäss Auskunft der Betreiberin im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wird im Bereich der Gebiete «Rotmatt» und «Winkelmäss» eine neue Leitungsführung geplant.

Das im Richtplan E 2.1/2.1 als Festsetzung / Zwischenergebnis eingetragene Planungsgebiet für Projekt 380-kV-Leitung UW Niederwil–UW Obfelden (AG /ZH) erstreckt sich im Ortsteil

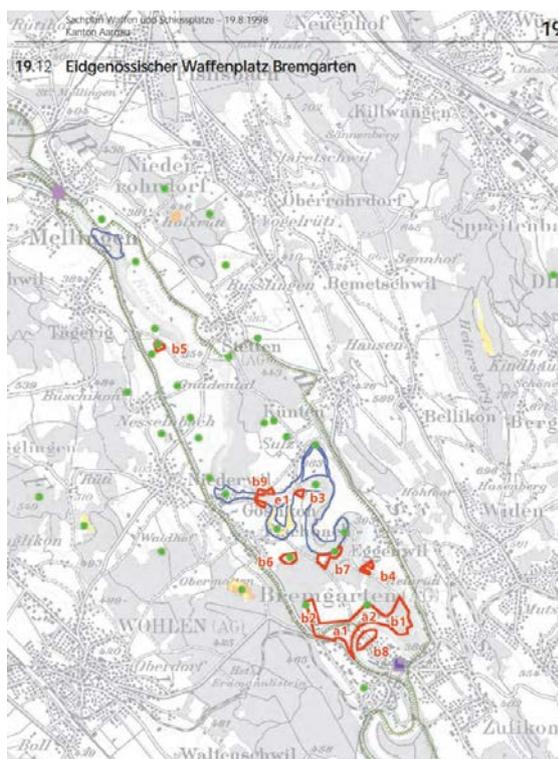
Bremgarten von den Arbeitsplatzgebieten westlich der Oberebenstrasse westwärts und südlich davon vom Flussraum der Reuss über das gesamte südliche Gemeindegebiet inklusive Siedlungsgebiet von Hermetschwil-Staffeln.

4.18 Sachplan Militär

Der Sachplan Militär (SPM) ist ein Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes im Sinne von Art. 13 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der Sachplan Militär koordiniert die militärische Infrastruktur mit den anderen Planungen von Bund und Kantonen. Nach der Arbeitshilfe Konzepte und Sachpläne des Bundes vom 01.12.2022 erfolgt die Berücksichtigung der verbindlichen Aussagen der Konzepte und Sachpläne des Bundes in erster Linie, indem die kantonalen Behörden diese bei der Erarbeitung der Grundlagen für die Anpassung der kantonalen Richtpläne beziehen.

Aus dem Kantonalen Richtplan Kapitel S 4.2 Militärische Infrastrukturanlagen ergeben sich für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Vorgaben. Der Perimeter Sachplan Militär wird in den Nutzungsplänen in Plan und Legende orientierend dargestellt.

| Sachplan Waffen und Schiessplätze – 19.8.1998 Kanton Aargau | | | |
|---|------------------|-------------------------|--|
| 19.12 | | | |
| 19.12 Eidgenössischer Waffenplatz Bremgarten | | | |
| A U S G A N G S L A G E | | | |
| Hauptzweck | Kapazität | Belegungsperiode | Kanton |
| Genietruppen | 5 Einheiten | ganzjährig | Aargau |
| Belegungsdauer | 32–50 Wochen | | Standortgemeinden |
| | | | Bremgarten (AG), Fischbach-Göskikon, Eggenwil, Hermetschwil, Kuntlen, Niederwil (AG) |
| Wichtigste Infrastruktur und Areale des Wpl | | | Grundigentümer/Fläche |
| a1 Kasernenanlage Mühlematt mit Unterkunft für insgesamt 4 Kompanien, Kommando- und Verwaltungsgebäuden, Mehrzweckhalle Stockwehler | | | Bund: 65 ha |
| a2 Truppenlager Obere Allmend (Camp) für 1 Kompanie | | | Dokumentation |
| b1 Übungsplatz Kesselboden mit Sprenggarten und Infrastrukturgebäuden | | | Kaufvertrag vom 16.07.1962 |
| b2 Kurzstanzanlage und Schiessanlage Stockwehler 300 m/200 m/50 m/25 m | | | Betrieb |
| b3 Übungsplatz Entenmoos | | | Eidgenössisches Zeughaus und Waffenplätze Brugg/Bremgarten |
| b4 Übersetzstelle Eggenwil | | | Kommando |
| b5 Fahrschulgelände Nesselbach | | | Ausbildungsregion 2 |
| b6 Übungsplatz Hinterweid für Brückengrundausbildung | | | Ausbildungsabschnitt: 22 |
| b7 Baumaschinenübungsplatz äussere Weid/Stierliweid mit Baumaschinenhalle | | | BLN Reusslandschaft (1305); Amphibienleuchtgebiete Föhnerweid (AG 2005), Schwand (AG 129), Dickholz (AG 201), Kiesgrube Eichholz (AG 134), Granella (AG 527) |
| b8 Holzlager Au mit diversen Baracken und Infrastrukturgebäuden | | | Richtplan nach RPG |
| b9 Übersetzstelle Fischbach-Göskikon | | | Gewässerschutz |
| b10 Übersetzstelle Hermetschwil-Getschhof | | | Zone A |
| e1 Auengebiet Tote Reuss-Alte Reuss (88) | | | |
| Wichtigste militärisch genutzte Infrastruktur und Areale ausserhalb des Wpl | | | |
| a Zufahrtsstrassen | | | |
| Wichtigste zivil genutzte Infrastruktur und Areale innerhalb des Wpl | | | |
| b2 Schiessanlage Stockwehler und Sportanlagen | | | |
| F E S T S E T Z U N G | | | |
| Nutzung der Infrastruktur und Areale | | | |
| Die militärische Nutzung gemäss Ausgangslage und Karte wird im bisherigen Rahmen weitergeführt. | | | |



Objektblatt 19.12 Eidgenössischer Waffenplatz Bremgarten;
Sachplan Waffen- und Schiessplätze von 1998

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

5.1 Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln

Seit dem Gemeindegemeinschaftsschluss am 1. Januar 2014 gehört Hermetschwil-Staffeln zur Stadt Bremgarten. Mit der vorliegenden gesamtrevidierten Nutzungsplanung der Stadt Bremgarten wurden die rechtskräftigen Nutzungsplanungen von Bremgarten vom 5. November 2008 und von Hermetschwil-Staffeln vom 16. Oktober 2002 zusammengeführt. Das vorliegende Kapitel informiert unter den Abschnitten 5.3 Bauzonenplan, 5.4 Bau- und Nutzungsordnung BNO und 5.5 Kulturlandplan über die massgebenden materiellen Fragestellungen und der gewählten Umsetzung bei der Zusammenführung.

5.2 Aufbau der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 (dargestellt in zwei Plänen) und dem Kulturlandplan 1:5'000 (dargestellt in einem Plan) sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan sowie im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszonen)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzonen im Kulturland)
- Überlagerte Schutzzonen (Umgebungsschutzzone Altstadt, Landschaftsschutzzone, Kleinstandorte, Naturschutzzone Wald, Hochwassergefahrenzone, Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland, Gewässerraumzone)
- Schutzobjekte (Hecken, Feld- und Ufergehölze; Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen; Waldränder, Kleinstruktur / Gesteinsaufschluss, strukturreiche Spezialstandorte im Wald, Gebäude mit Substanzschutz, Kulturobjekte)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Spezialzone ‚Fohlenweid‘, Materialabbauzone, Waffenplatzzone WP2)

Grundnutzungszonen sind Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie die weiteren Zonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die überlagerten Schutzzonen / -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält zusätzliche Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)

- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Stadtrates)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und Verordnung zum Kulturgesetz)
- Kantonale Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt) und historische Verkehrswege (basierend auf dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS)
- Fruchtfolgefleichen (Richtplanbeschluss L3.1)
- Hochspannungsleitungen (Leitungsverordnung, Verordnung über nichtionisierende Strahlung).

5.3 Bauzonenplan

5.3.1 Bauzonenregime

Mit der Zusammenführung der Bauzonenpläne von Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln erfolgte eine Überprüfung und ein Abgleich der beiden Bauzonenregimes.

Das dem neuen Bauzonenplan zugrunde liegende Regime orientiert sich grundsätzlich an den rechtskräftigen Bauzonenplänen der beiden ursprünglichen Ortsteile. Es weist die Altstadtzone A aus, wie diese bereits im Bauzonenplan Bremgarten ausgewiesen ist. Entsprechend der Zentrumsfunktion um den Bahnhof Bremgarten / Zürcherstrasse ist auch gemäss neuem Zonenplan mit der Kernzone K und der Wohn- und Arbeitszone WA4 in diesen Gebieten eine hohe bauliche Dichte möglich. Die Kernzone hat den Charakter einer Zentrumszone. Es handelt sich grundsätzlich nicht um eine Zone mit erhöhten (Schutz)Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Um die gemäss den Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes vorgesehene Zentrumsentwicklung im Bereich des Bahnhofs Bremgarten-West in die Wege zu leiten, wurde im neuen Bauzonenplan für dieses Areal eine auf einem Varianzverfahren basierende Entwicklungsrichtplanung vorgegeben. Für das Dorfzentrum des Ortsteils Hermetschwil-Staffeln drängt sich aufgrund der peripheren Lage und der bestehenden Zonierung keine Änderung auf. Die Wohn- und Arbeitszonen WA4, WA3 und WA2 erstrecken sich insbesondere entlang der Kantonsstrassen und angrenzend an die Arbeitszonen A1 und A2.

Im Rahmen der Zusammenführung und Überprüfung wurden die drei unterschiedlichen Wohnzonen W2a ‚aufgelockert‘, W2 und W2D ‚dicht‘ im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln auf die zwei Wohnzonen W2 und W2D reduziert. Sämtliche W2A-Zonen wurden in W2-Zonen umgezont. Im Rahmen der Gesamtrevision wird auf grundsätzliche Erhöhung der Ausnützungsziffer verzichtet. Im Sinne der geforderten Verdichtung nach Innen und aufgrund der vergleichsweise tiefen Ausnützung in der bisherigen W2A ist eine Zuteilung der bisherigen W2A-Zonen zur W2 raumplanerisch sachgemäss. Im überwiegenden Teil der umgezonten Flächen gelten zudem weiterhin die strengeren Einordnungsbestimmungen des Hangbereichs. Die Höhenbestimmungen ändern mit der Umzonung von W2A in W2 nicht wesentlich. Ein Abgleich der Bestimmungen der W2 der beiden ursprünglichen Ortsteile war im Hinblick auf die Anrechnung der Untergeschosse notwendig.



Änderungsplan Ortsteil Hermetschwil-Staffeln
gelb: Umzonung von Wohnzone W2A in W2

rechtsgültiger Bauzonenplan Hermetschwil-Staffeln
gelb: Wohnzone W2A, überlagert Einpassungsbestimmungen ‚H‘

Alle bisher in der Wohnzone W2 liegenden Gebiete im Ortsteil Bremgarten wie im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wurden in die neuen Entwürfe übernommen, ebenso wurde die Wohnzone W2D im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln belassen.

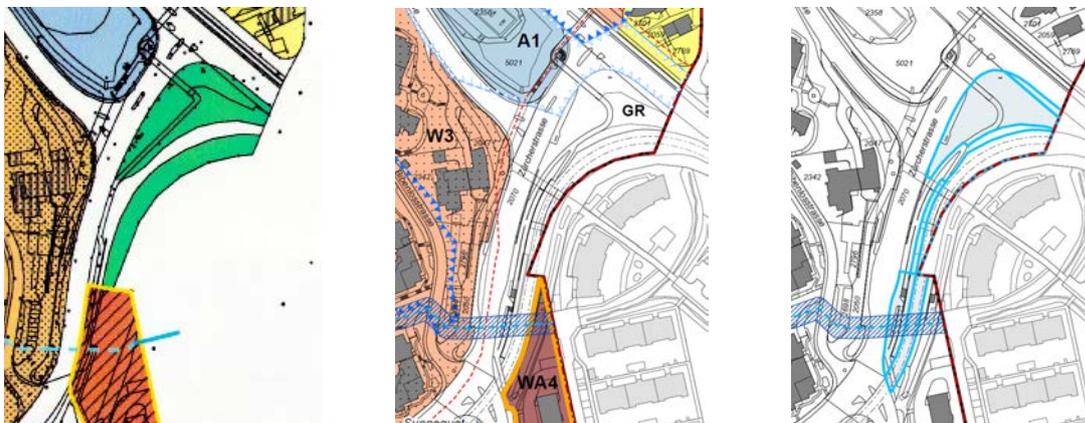
Im Rahmen der Gesamtrevision wurde die Gewerbezone Altweg der Arbeitszone A1 zugewiesen. Eine eigentliche Umzonung mit materiellen Änderungen wird nicht vorgenommen, da die Zonenbestimmungen weiterhin beibehalten werden. Zusätzlich geregelt werden hingegen die Verkaufsnutzungen für diese Arbeitszone.

Die Planungsmassnahmen beim Bahnhof Bremgarten West (Ausschnitte nachfolgend) wurden im Zusammenhang mit der Entwicklung eines zweiten Zentrumsgebietes in Kapitel 4.2.8 detailliert behandelt.



Zuweisung der Gleisanlagen von der bisherigen WA3-Zone zu den Verkehrsflächen (mit überlagernder Bestimmung bezüglich Richtplanung). Änderungsplan links und rechtskräftiger Bauzonenplan rechts.

Mit den Änderungen am Bauzonenrand im Bereich der Haltestelle Sonnenberg-Bibenlos (Ausschnitte nachfolgend) werden im Sinne der kantonalen Praxis die Verkehrsinfrastrukturanlagen den Verkehrsflächen zugewiesen (Arrondierungen).



Zuweisung des Gleisbereichs von der bisherigen WA4-Zone als Verkehrsfläche und Zuweisung der bisherigen Grünzone zu den Verkehrsflächen (links: rechtskräftig, Mitte: Entwurf Bauzonenplan, rechts: Änderungsplan)

Die Änderungen am Bauzonenregime der oben dargestellten Bereiche lassen sich wie folgt beziffern:

| Zone rechtsgültig | Zone neu | Umgezonte Fläche [ha] | Thema |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------|
| W2A Wohnzone ‚aufgelockert‘ | W2 Wohnzone 2 | 5.871 | Wohnzonen |
| WA4 Wohn- und Arbeitszone 4 | V Verkehrsfläche | 0.046 | Verkehrsfl. |
| GR Grünzone | V Verkehrsfläche | 0.317 | Verkehrsfl |
| A2 Arbeitszone 2 | WAO Wohn- und Arbeitszone Oberebene | 5.400 | Umzonung |

Im Übrigen wurde am bisherigen Zonenregime festgehalten. Die weiteren kleineren Anpassungen gemäss Kapitel 4 werden nicht im Detail quantitativ ausgewiesen, sie sind jedoch gesamt-haft in den tabellarischen Übersichten des nachfolgenden Kapitels enthalten.

5.3.2 Quantitative Siedlungsentwicklung

Auf Grund des neuen Zonenregimes sowie der Anpassungen innerhalb der Bauzonen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz:

| | Bauzonen | rechtsgültig [ha] | neu [ha] | Änderung [ha] |
|-----|---------------------------|-------------------|----------|---------------|
| A | Altstadtzone | 5.87 | 5.87 | keine |
| K | Kernzone | 4.86 | 4.61 | - 0.25 |
| WA4 | Wohn- und Arbeitszone WA4 | 9.18 | 9.08 | - 0.10 |
| WAO | Wohn- und Arbeitszone WAO | 0.00 | 5.40 | + 5.40 |
| WA3 | Wohn- und Arbeitszone WA3 | 21.63 | 21.01 | - 0.62 |
| WA2 | Wohn- und Arbeitszone WA2 | 3.68 | 3.68 | keine |

| | | | | |
|-------|---|---------------|---------------|---------------|
| W3 | Wohnzone W3 | 34.49 | 34.65 | + 0.16 |
| W2 | Wohnzone W2 | 38.59 | 44.56 | + 5.97 |
| W2A | Wohnzone W2A 'AUFGELOCKERT' | 5.95 | 0.00 | - 5.95 |
| W2D | Wohnzone W2D 'DICHT' | 7.63 | 7.67 | + 0.04 |
| A1 | Arbeitszone A1 | 20.59 | 19.45 | - 1.14 |
| A2 | Arbeitszone A2 | 38.11 | 33.22 | - 4.89 |
| OE | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 31.10 | 31.06 | - 0.04 |
| G1/G2 | Gartenzone | 2.46 | 2.46 | keine |
| GR | Grünzone | 11.81 | 11.85 | + 0.04 |
| WP1 | Waffenplatzzone | 38.22 | 38.46 | + 0.24 |
| AL | Allmendzone | 1.99 | 1.99 | keine |
| | TOTAL | 276.16 | 275.34 | - 0.82 |

Flächenbilanz der Änderungen bei den Nutzungszonen im Baugebiet (U) = Umzonung (E) = Einzonung gemäss neuem Bauzonenplanentwurf und Änderungsplan (Stand 30. September 2022)

Das Siedlungsgebiet der Stadt Bremgarten ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus (siehe Änderungsplan Beilage B5):

| | Bauzonen | überbaut [ha] | unüberbaut [ha] | Total [ha] |
|-------|---|------------------|--------------------|---------------|
| A | Altstadtzone | 5.87 | 0.00 | 5.87 |
| K | Kernzone | 4.61 | 0.00 | 4.61 |
| WA4 | Wohn- und Arbeitszone WA4 | 9.08 | 0.00 | 9.08 |
| WAO | Wohn- und Arbeitszone WAO | 0.17 | 5.23 | 5.40 |
| WA3 | Wohn- und Arbeitszone WA3 | 19.99 | 1.02 | 21.01 |
| WA2 | Wohn- und Arbeitszone WA2 | 3.68 | 0.00 | 3.68 |
| W3 | Wohnzone W3 | 34.00 | 0.65 | 34.65 |
| W2 | Wohnzone W2 | 41.74 | 2.81 | 44.56 |
| W2D | Wohnzone W2D 'DICHT' | 7.25 | 0.42 | 7.67 |
| A1 | Arbeitszone A1 | 16.92 | 2.53 | 19.45 |
| A2 | Arbeitszone A2 | 25.46 | 7.76 | 33.22 |
| OE | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 28.83 | 2.29 | 31.12 |
| G1/G2 | Gartenzone | 2.46 | 0.00 | 2.46 |
| GR | Grünzone | 0.00 | 11.90 | 11.90 |
| WP1 | Waffenplatzzone WP1 | 38.46 | 0.00 | 38.46 |
| AL | Allmendzone AL | 0.00 | 1.99 | 1.99 |
| | TOTAL | 238.52 | 36.6 | 275.13 |

Flächenbilanz der Nutzungszonen im Baugebiet gemäss neuem Bauzonenplanentwurf (Stand 27. September 2022)

5.3.3 Interne Änderungen am Bauzonenplan / Zonenregime

Diverse materielle Änderungen an den Bauzonenplänen, die aus raumplanerischen Gründen vorgenommen wurden, sind im Kapitel 4 dieses Berichtes erläutert:

- Einschränkung bei der Reduktion des Grenz- und Gebäudeanstands in zwei Gebieten
- Richtplan Zentrumsgebiet Bahnhof West
- Umzonung Oberebene
- Ausscheiden von zusätzlichen gestaltungsplanpflichtigen Arealen
- Umsetzung Freiraumkonzept im Gebiet Hüslimatt
- Umsetzung des Bauinventars
- Umsetzung Hochwasserschutz
- Umsetzung Gewässerraum

Zusätzlich ergaben sich im Rahmen der Anpassung an die neuen Grundlagendaten folgende Änderungen:

- Gebiet Haltestelle Bibenlos-Sonnenhof:
Zuweisung der Gleisanlagen zur Verkehrsfläche (bisher WA4) sowie der Erschliessungs- und Haltestellenanlagen zu den Verkehrsflächen (bisher WA4) gemäss kantonalen Praxis (Abbildung weiter oben). Im Ausschnitt sichtbar ist auch der Gewässerraum des Unterdorfbachs (Kapitel 4.10).
- Gebiet Wohlerstrasse Zonengrenze A1/A2: Anpassung Zonengrenze an Parzellengrenze



Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan (links) sowie aus dem Entwurf des neuen Bauzonenplans (rechts) und aus dem Änderungsplan (unten)

- Änderungen im Bereich der Tunnelstrasse; Hinweis auf Gewässerraum:
Übergeordnete Verkehrsanlagen sind nach kantonalen Praxis den Verkehrsflächen zuzuweisen. Betroffen sind Flächen der Zonen W2, W3 und A1. Bei der verbleibenden Fläche innerhalb der A1 am westlichen Bauzonenrand handelt es sich um einen steilen Wiesenhang. Dieser wurde in die Grünzone umgezont. Im Ausschnitt sichtbar ist auch der Gewässerraum des Ithenhardbachs (Kapitel 4.10).



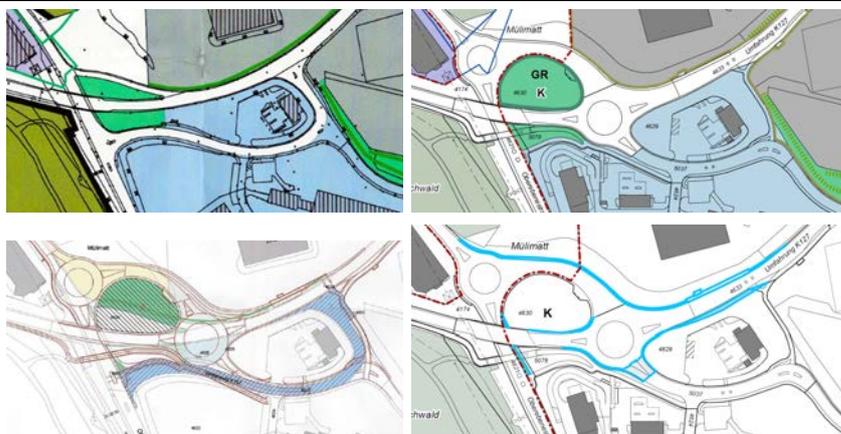
Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan (links), aus dem Entwurf des neuen Bauzonenplans (rechts) und aus dem Änderungsplan (Mitte)

- Kleinänderungen am Bauzonenplan:
An diversen Stellen wurden, beispielsweise aufgrund von neuen Parzellengrenzen, kleine Änderungen an der Grundzonierung vorgenommen. Diese sind in den Änderungsplänen ersichtlich und werden hier nicht einzeln aufgeführt.

5.3.4 Untergeordnete Änderungen aufgrund des neuen Datenmodells

Die Erstellung der Nutzungspläne erfolgt GIS-gestützt und auf Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung. Im Rahmen der Revision werden die Nutzungspläne von Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln zusammengeführt und an die aktuellen Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst.

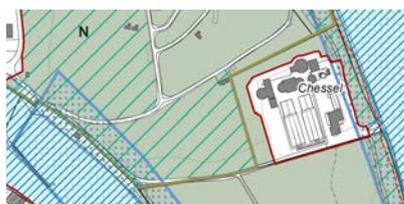
Die sich daraus ergebenden Differenzen sind in grossen Teilen vernachlässigbar, da sie als Arrondierung bzw. Bereinigungen bestehender Grenzverläufe gelten können. Die nachstehend ausgewiesenen Arrondierungen hingegen sind auch raumplanungsrechtlichen Gründen sowie aus materieller Sicht von Relevanz:



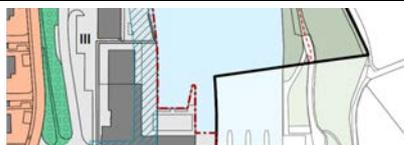
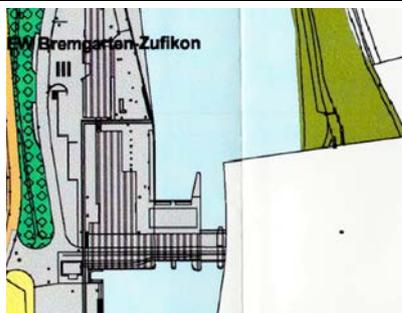
Gebiet Kreisel:
Anpassung an
aktuelle AV-Daten



Gebiet Chesselweier:
 Flächen, die nicht mehr als Wald gelten werden der Waffenplatzzone WP1 (bzw. WP2 im Kulturlandplan) zugewiesen.



z.B. Zufahrt / Restfläche ARA Chessel:
 Die Übergangsfläche zum Wald wird der Zone OE zugewiesen und im Änderungsplan / in der Mehrwerttabelle ausgewiesen. Die Übergangsfläche zum Wasser wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.



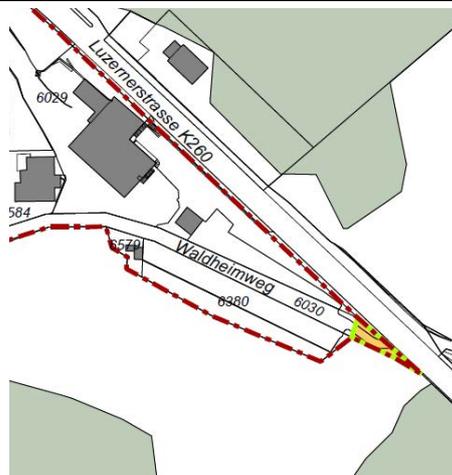
Waldstück gegenüber EW Bremgarten:
 Ein Stück des Fusswegs gilt nicht mehr als Wald und wird als kommunale Strasse durch den Wald klassiert.



Durch Anpassung an die aktuelle Vermessungsgrundlage und an die Waldfeststellung wird eine kleine Fläche neu der Grünzone zugewiesen. Es erfolgt damit eine geringfügige Einzonung und Anpassung der Bauzongrenze.



Die Grenze zwischen Altstadtzone A und den Grünzonen G1 und G2 wurde in Bezug auf eine lückenlose Grundnutzung und auf die Flächen der Altstadtbauten (Umgang mit Erkern und Balkonen) überprüft.



Durch Anpassung an die aktuelle Vermessungsgrundlage und an die Parzellierung des Waldheimweges wird eine kleine Fläche WA2 zugewiesen.

Ausschnitte aus rechtskräftigem Bauzonenplan, aus Entwurf Bauzonenplan neu (z.T. Kulturlandplan neu) und Änderungsplan

5.4 Bau- und Nutzungsordnung

5.4.1 BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht dem harmonisierten Baurecht beziehungsweise der Systematik der kantonalen Muster-BNO.

Aufgrund des Zusammenführens der beiden rechtskräftigen Nutzungsordnungen der ehemaligen Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln ergeben sich folgende grundsätzliche Anpassungen:

- Definition der Vollgeschosszahl aus der BNO Hermetschwil-Staffeln (BNOhes) entfällt.
- Ausnützung: Die Ausnützungsziffer AZ wird beibehalten und nicht erhöht.
- Ausnützungsberechnung: bisher wurden in Bremgarten Untergeschosse für die Ausnützungsberechnung angerechnet (§ 30 Abs. 1 BNObrg), in Hermetschwil-Staffeln nicht. In der neuen BNO werden Untergeschosse in der W2 und W2D nicht angerechnet, in alle weiteren Zonen werden sie weiterhin angerechnet. Eine materielle Änderung hin zu einer leichten Verdichtung ergibt sich so für die Zonen W2 im Ortsteil Bremgarten.
- Für den Ortsteil Hermetschwil-Staffeln ergibt sich eine Änderung beim grossen Grenzabstand im Bereich der W2 von 8.0 m zu 7.0 m. Mit der Aufhebung des Mehrlängenzuschlags unterhalb von 20 m Fassadenlänge wird in der W2 zudem die maximale Gebäudelänge von 25 m bestimmend, in der W2D eine maximale Gebäudelänge von 30 m.
- Bonusregelungen werden grösstenteils aufgehoben, da in der Bauverordnung geregelt: § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen sind. § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnützungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard. Behindertengerechtes Bauen ist heute eine Standardanforderung (kein Bonus).

Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht und der Zusammenführung der BNO Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln werden v.a. in folgenden Aspekten gesamthaft Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.
- Generell Verzicht auf Wiederholung materieller oder formeller bau- und planungsrechtlicher Bestimmungen, die im übergeordneten Recht festgesetzt sind.

Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes, dabei wird zur besseren Lesbarkeit für die rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnungen für Bremgarten ‚BNObrg‘ und für Hermetschwil-Staffeln ‚BNOhes‘ verwendet:

| § | Thema | Erläuterungen |
|---------------------------------|----------------------|---|
| 1. Teil: Geltungsbereich | | |
| 1 | Geltungsbereich | - Die Bestimmungen beider rechtskräftiger BNOs sind hier integriert, zusätzlich wurde der Hinweis auf die Grundeigentümergebindlichkeit gemäss § 2 Abs. 1 BNObrg bzw. § 5 Abs. 1 BNOhes hier als Absatz 4 integriert. |
| 2 | Übergeordnetes Recht | - Hinweis auf das Übergeordnete Recht gemäss Muster-BNO (A1). Hinweise auf erläuternde Dokumente (z.B. zum BNR gemäss § 2 Abs. 2 und 3 BNOhes) werden neu weggelassen. - In der neuen BNO wird nicht mehr auf die Überbauungspläne Staffeln 2 und 3 im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln verwiesen (bisheriger Abs. 4). Diese Gebiete sind zwischenzeitlich mehrheitlich überbaut worden. Über den Status der Überbauungspläne gibt der Planungsbericht in Kapitel 4.2.5 Auskunft. |

| 2. Teil: Raumplanung | | |
|-----------------------------|--|---|
| 3 | Planungsgrundsätze | - Es sind die Hauptziele für die räumliche Entwicklung aufgeführt. Diese sind als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab für raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen. § 4 Abs. 1 BNOhes wurde hier integriert, auf das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG wird neu nicht mehr verwiesen. Auf dem Gemeindegebiet sind bis auf das Gebiet Breite alle Bauzonen baureif. Ein Erschliessungsprogramm ist nicht erforderlich. |
| 4 | Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht | - In den im Bauzonenplan Bremgarten gemäss § 40 Abs. 2 BNO gelb bandierten Bereichen der Gebiete Bärenmatt / Zelgli und Au sind Gestaltungsplanungen nicht zulässig. - Der bisherige § 3 Abs. 1 BNObrg und § 6 Abs. 1 BNOhes wurden hier integriert. Dabei wurden neu nur noch gestaltungsplanpflichtige Areale ausgetrennt und keine Erschliessungsplanpflicht mehr festgelegt, da für sämtliche grösseren Areale ohne Gestaltungsplanpflicht in der Zwischenzeit bereits Erschliessungs- oder Überbauungspläne ausgearbeitet wurden. - Neu wird in § 4 Abs. 3 nBNO festgelegt, dass die Ausarbeitung von Teilgestaltungsplänen in gewissen Fällen und unter gewissen Bedingungen zulässig ist. Für das gestaltungsplanpflichtige Areal Oberebene gelten zusätzliche, strengere Voraussetzungen. - Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen können gemäss § 4 Abs. 6 nBNO vor dem Gestaltungsplan bewilligt werden, wenn sie keine wesentlichen raumrelevanten Auswirkungen haben und die Voraussetzungen einer Ausnahmewilligung (§ 67 BauG) erfüllen. - Um für die grösseren Areale ‚Bahnhofareal/Depot‘ (GP-Pflicht bestehend), ‚Zürcherstrasse‘ (GP-Pflicht neu), ‚Schellenhausstrasse‘ (GP-Pflicht bestehend), und ‚Oberebene‘ (GP-Pflicht neu) eine gesamtheitliche Planung mit den erforderlichen Qualitäten zu gewährleisten, werden sie als gestaltungsplanpflichtige Areale bezeichnet. Für jedes Areal werden spezifische Gestaltungsplanziele und Vorgaben formuliert. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|---|--|---|
| 4 | Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht (Fortsetzung) | - Den Gestaltungsplänen in den Gebieten „Bahnhofareal/Depot“, Schellenhausstrasse und „Oberebene“ muss zudem ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aufgrund eines Konkurrenzverfahrens erarbeitet worden ist. Die Stadt Bremgarten ist bei der Erarbeitung des Richtprojektes sowie des jeweiligen Gestaltungsplans in angemessener Weise einzubeziehen. |
| 4 | Siedungsklima und Energie | - Siedungsklimatischen Aspekten ist ein besonderes Augenmerk beizumessen. Auf konkrete oder gebietsweise Bestimmungen wird verzichtet, da Erfahrungen fehlen. - Mit dem Gestaltungsplan ist eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen zu sichern. |
| 5 | Kommunale Richtpläne | - Präzisierung bezüglich Zuständigkeit (der Stadtrat), Themen für kommunale Richtpläne, neu wurde in Absatz 4 eine Möglichkeit für den Stadtrat aufgenommen, Entwicklungsziele für wichtige Strassenabschnitte in einem kommunalen Richtplan zu definieren. Die Grundlagen dazu sind als Massnahmen in KGV enthalten. |
| 5 | Richtplan „Bahnhofsgebiet Bremgarten-West“ | - Um die Entwicklungsziele gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und das Lagepotential optimal nutzen zu können, soll vorgängig grundeigentümergebundene Festsetzungen im bezeichneten Gebiet auf Basis eines qualitätsfördernden Konkurrenzverfahrens ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan erarbeitet werden. Die BNO-Bestimmung enthält in Abs. 7 entsprechende Zielvorgaben. |

| 3. Teil: Zonenvorschriften | | |
|----------------------------|----------|--|
| 6 | Bauzonen | <ul style="list-style-type: none"> - Die Ausnützungsziffer wird nicht integral angehoben. Eine indirekte Anhebung erfolgt jedoch für die Zone W2A in der BNOhes durch die Zusammenlegung der W2A mit der W2 von 0.3 auf 0.4. Eine leichte Verdichtung soll in Zukunft möglich sein, dies auch vor dem Hintergrund, dass zusätzliche Verdichtungen durch Arealüberbauungen in Hermetschwil-Staffeln neu generell nicht mehr zulässig sind, vgl. § 45 nBNO. - Anstelle der 'Gebäudehöhe' wurde neu die 'Fassadenhöhe' gemäss harmonisiertem Recht eingeführt. Zur zweckmässigen Eingrenzung muss die Fassadenhöhe in der neuen BNO gegenüber der IVHB so präzisiert werden, dass sie materiell ähnlich wie die bisherige Gebäudehöhe definiert ist: In Absatz 2 wird die Messweise der Fassadenhöhe definiert: <ul style="list-style-type: none"> - für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe - für Flachdächer gilt am Hang talseitige Fassadenhöhe - Für die Arbeitszonengebiete, in denen in der rechtskräftigen BNO für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe derselbe Wert festgelegt war, wird neu nur die Gesamthöhe festgelegt. In diesen Zonen ist die Freigabe der Fassadenhöhe aus fachlicher Sicht zweckmässig. - Eine zusätzliche Bestimmung zu Brüstungen bei Flachdachbauten in den Zonen WA4 und K wurde aufgenommen. So kann die maximale Fassadenhöhe in § 6 nBNO etwas tiefer gehalten werden, damit kein zusätzliches (fünftes) Geschoss realisiert werden kann. - Anstelle 'Firsthöhe' neu 'Gesamthöhe' gemäss harmonisiertem Recht. - Die maximale Vollgeschosszahl wird analog BNObrg nicht definiert und entsprechend für den Ortsteil Hermetschwil-Staffeln aufgehoben |

| § | Thema | Erläuterungen |
|---|---------------------------|--|
| 6 | Bauzonen (Fortsetzung) | <ul style="list-style-type: none"> - In der nBNO gilt ein Mehrlängenzuschlag nur noch für Gebäude mit drei und mehr Geschossen (vgl. § 39 nBNO) ab 20 m analog BNObrg. - Für die zweigeschossige Zonen W2, W2D und WA2 wird eine maximale Gebäudelänge festgelegt. - Mit Anpassung der Masse an die IVHB wird § 8 Abs. 5 BNOhes aufgehoben - Neu wird die Zone «Wohn- und Arbeitszone Oberebene» geschaffen - Für das eng begrenzte Bahnhofareal wird mit Verweis auf § 10 Abs. 3 nBNO auf die zusätzliche Bestimmung für eine höhere Ausnutzung hingewiesen. |
| 7 | Altstadtzone | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmungen zum Schutz der historischen Bausubstanz gelten für das Äussere und für das Innere. Abs. 1 wird entsprechend ergänzt. - Der Beleg für das Vorhandensein von schwerwiegenden Gründen, die als Voraussetzung für Abbrüche gelten, müssen neu mit einem durch unabhängige, ausgewiesene Experten erstellten Gutachten nachgewiesen werden. - Der Gestaltungsplan, der innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unterstadt von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten ermöglicht, hat auch die Erhaltungsziele gemäss ISOS zu berücksichtigen, da der Perimeter innerhalb des Perimeters «Umgebungsschutzzone Altstadt» gemäss § 25 BNO liegt. Zudem darf im Rahmen des Gestaltungsplans innerhalb der Umgebungsschutzzone Altstadt kein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Eine Anpassung von § 7 Abs. 5 BNO gegenüber dem rechtskräftigen Wortlaut ist nicht zweckmässig. |
| 8 | Altstadtzone Reglement | <ul style="list-style-type: none"> - § 6 BNObrg wird unverändert übernommen. Das Altstadtreglement wurde im Rahmen dieser Gesamtrevision überarbeitet (siehe separate Synopse). Folgende Änderungen seien erwähnt: - § 2 RBA: Umgebungsgestaltungen sind neu bewilligungspflichtig und vor der Baufreigabe sind neu Ausführungs-Detailpläne zu verschiedenen Bauteilen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. - § 2 RBA: Die Zusammensetzung der Altstadtkommission wird hinsichtlich der Fachdisziplinen und der Vertretungen ergänzt. - Der Vollständigkeit halber wird ein Hinweis auf den Zuzug der Kantonsarchäologie in die Bestimmungen aufgenommen. - § 2 RBA: Zur Beurteilung der Relevanz von Bodeneingriffen und substanziellen, baulichen Eingriffen an Gebäuden im Bereich der Altstadtzone sind Baugesuch bereits während des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeindebehörde an die Kantonsarchäologie zu melden. - § 2RBA: Im Zusammenhang mit baulichen Hochwasserschutzmassnahmen gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen. - § 3 RBA: Ergänzende Bestimmungen zu Dachform, Dacheindeckung und Dachrändern - § 4 RBA Ochsenaugen explizit erwähnt (nähere Bestimmungen unter § 6) - § 5 RBA: Ergänzung, dass Schlepplukarnen eine liegendrechteckförmige Front aufzuweisen haben. - § 6 RBA: Ergänzende Bestimmung zum vertieften Einbau, der bei gegebener Machbarkeit vorzusehen ist. Ergänzende Bestimmungen zu Ochsenaugen. Diese dürfen eine Basislänge von maximal 0.9 m aufweisen (0.32 m² Fensterfläche). - § 7 RBA: Bestimmung gilt auch für Klima- und Rückkühlanlagen |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|--|---|
| 8 | Altstadtzone Reglement (Fortsetzung) | <ul style="list-style-type: none"> - § 8 RBA: Ergänzung, dass Balkone nach Möglichkeit ohne Stützen (an Fassade aufgehängt) auszuführen sind. - § 10 RBA: Ergänzungen zur Ausführung von Fenstern und Fensterläden. Die Wortwahl 'in der Regel' ist dabei bewusst gewählt, um in begründeten Einzelfällen die Flexibilität zu haben, von der Regel abzuweichen (beispielsweise könnten bei moderneren Bauelementen Sprossen nicht angezeigt sein). Kunststoff- und Metallfenster sind ebenso wie Dreifachverglasungen untersagt. Fensterläden sind aus Holz zu konstruieren. - § 12 RBA: Ergänzung zu mobilen Reklamen und Sichtschutzanlagen. Grossflächige Fensterfolien sollen ebenfalls im „Leitfaden zur Beurteilung von Reklamen in der Altstadt“ geregelt werden. Dabei sollen Vollflächige Folien (Werbe-/Sichtschutz-Fensterfolien) grundsätzlich nicht zulässig sein. Die zulässige Grösse sollte im Einzelfall in Kombination mit der Gestaltung betrachtet werden. - § 13 RBA: Ergänzungen zu Brief- und Schaukästen - § 16 RBA: Ergänzung, dass auch Abstellflächen innerhalb der Altstadtzone nur in Einzelfällen zulässig sind, um Grünflächen möglichst zu sichern. - § 16 RBA: Ergänzung einer zusätzlichen Bestimmung zur Handhabung von E-Auto Ladestationen. |
| 9 | Gartenzonen | <ul style="list-style-type: none"> - Begriff 'Tiefbauten' entsprechend IVHB durch Unterniveaubauten ersetzt. - Zulässig sind neu zurückhaltend gestaltete, befestigte Flächen wie Zugangswege, Sitzplätze und dgl. sowie Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit d) BauV. All diese Bauten und Anlagen sind zudem bewilligungspflichtig. |
| 10 | Kernzone | <ul style="list-style-type: none"> - Einkaufszentren und Fachmärkte sind zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix im neuen Zentrum zu unterstützen. Es ist innerhalb der Kernzone keine Nutzungsplanfestlegung erforderlich, da diese vorliegend einer Zentrumszone gleichkommt. Es gelten in der Kernzone grundsätzlich keine erhöhten (Schutz)Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. - Im eng begrenzten und im Bauzonenplan festgelegten Bereich des geplanten Neubauprojekts im Zusammenhang mit dem neuen Bushof, kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung eine höhere Baute mit einer maximalen Gesamthöhe von 27 m zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit qualitativ hochstehenden Freiflächen erreicht wird. Bereits erfüllte Vorbedingung für die die Erstellung dieses Gebäudes sind die erfolgte Durchführung eines Wettbewerbes sowie der Nachweis mit einem Fachgutachten, dass die Ziele des ISOS durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Da keine Ziele des ISOS beeinträchtigt werden, muss gemäss Fachgutachten auch keine weitere Interessensabwägung vorgenommen werden. Die Nachbargrundstücke dürfen dabei nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die ausgezeichnete Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist aufgrund der Lage gegenüber dem Bahnhof Bremgarten gegeben. - Die Ortsbildschutzbelange sind auch bei allen weiteren Planungsvorhaben innerhalb der gestaltungsplanpflichtigen Areale Schellenhausstrasse, Zürcherstrasse und Bahnhofareal / Depot zu berücksichtigen (GP-Ziele). - Für den zwischen der Gleisanlage und der Zürcherstrasse gelegene Bereich des Gestaltungsplangebiets „Bahnhofareal / Depot“ (Schraffur im Bauzonenplan) gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 2.3 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 15%. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|------------------------|---|
| 11 | Wohn- und Arbeitszonen | <ul style="list-style-type: none"> - bisheriger Ausschluss von Einkaufszentren und Fachmärkten (d.h. mit Verkaufsfläche zwischen 500 und 3'000 m²) in der Zone WA3 und W3 gemäss § 9 Abs. 2 BNObrg wird beibehalten. Von der Beschränkung der Verkaufsfläche ausgenommen bleiben gemäss Abs. 4 die beiden WA4-Zonen beidseits der Zufikerstrasse. Diese liegen zwar nicht in einer Kernzone, gelten gemäss den Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 aber als Zone an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung. Sie sind mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar und mit öffentlichem Verkehr der Güteklasse B erschlossen. - Von der Festlegung einer maximalen Ausnützungsziffer im Zusammenhang mit § 11 Abs. 4 nBNO wird abgesehen, da sich diese Bestimmung nur auf die Nutzung des ersten Vollgeschosses bezieht und gleichzeitig die anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle nicht mehr als 70% der anrechenbaren Grundstücksfläche beanspruchen darf. - Reine Wohnbauten in der WA2 (§ 10 Abs. 1BNOhes) haben sich neu auch nach der WA2 und nicht mehr nach der W2D zu richten. - Gestaltungsbestimmungen Aufragen nach § 9 Abs. 3 BNObrg beibehalten mit Fassadenhöhe 9.5 m aufgrund IVHB. - Bestimmung zu Verkaufsnutzungen Bibenlos § 9 Abs. 4 BNObrg beibehalten - Bestimmung zu eingeschossigen Gewerbebauten nach § 10 Abs. 2 BNOhes zu eingeschossigen Gewerbebauten beibehalten |
| 12 | Wohnzonen | <ul style="list-style-type: none"> - Läden bis max. 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind neu zugelassen sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen. - Gestaltungsbestimmungen Bibenlos werden beibehalten - Neu werden an dieser Stelle Gestaltungsbestimmungen zum Hangbereich Suterhübel definiert. Sie gehen aus der Zone Hang § 17 BNOhes hervor. Die § 17 Abs. 1-5 und 7 BNOhes sind, soweit noch relevant in § 12 Abs. 3 nBNO übernommen und aufgrund der Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis angepasst. Im Vordergrund der neuen Bestimmung steht das Erreichen einer besonders guten Gestaltung der Bauten und der Umgebung, was durch erweiterte Bewilligungsvoraussetzung umgesetzt wird. Absatz 6 entfällt, da in zweigeschossigen Zonen kein Mehrlängenzuschlag mehr gilt. § 17 Abs. 8-10 BNOhes werden neu in § 42 nBNO geregelt. Stützmauern müssen aber ab 1.80 m gestaffelt werden. § 17 Abs. 11 und 13 BNOhes werden aufgehoben. Absatz 12 ist mit § 61 nBNO abgedeckt. - Auf eine Differenzierung von zulässigen Haustypen wird neu verzichtet und damit § 9 Abs. 2-4 BNOhes aufgehoben. - Die bisher mögliche Gebäudelänge von 40 m reduziert sich auf die in § 6 nBNO festgelegte maximale Gebäudelänge von 30 m. - In § 12 Abs. 4 nBNO wird in W2 und W2D neu ein Ausnützungsbonus erteilt, wenn unter Einhalten weiterer Vorgaben eine zusätzliche Wohneinheit realisiert wird. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|-----------------------------|--|
| 13 | Arbeitszone A1 | <ul style="list-style-type: none"> - Zonenzweck gem. M-BNO neu formuliert. Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind weiterhin nicht zulässig. Diese sind in OE-Zonen oder speziellen, auf den Zweck zugeschnittene Nutzungszonen / Weitere Zonen (18er-Zone) ggf. im Rahmen eines erforderlichen Planungsverfahrens zu planen und realisieren. - Verkaufsnutzungen sind wie bisher BNObrg spezifisch je Lage der Arbeitszonen A1 formuliert, für die Arbeitszone Altweg wurde im Sinne des Richtplankapitels S 3.1 die Bestimmung aufgenommen, dass Verkaufsgeschäfte auf eine Fläche von 500 m² pro Gebäude beschränkt sind. Die gesetzlich festgelegte Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG für bestehende Bauten inklusive angemessene Erweiterungen und zeitgemässen Erweiterungen gilt uneingeschränkt. - Die quantitativen Schwellenwerte der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche bleiben gegenüber dem geltenden Recht unverändert. Neu wird die räumliche Abgrenzung pro Standort und nicht mehr pro Anlage definiert. Die räumliche Abgrenzung des Standorts muss neu im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden. - Wie bisher werden die Richtwerte der Gebäudehöhen für die einzelnen Arbeitszonen A1 festgelegt, dabei wurde die Fassaden- und Gesamthöhe für das Gebiet Bibenlos / Badenerstrasse analog aufgrund der Anpassungen an die neuem Messweisen und entsprechend § 6 nBNO von 8.0 m auf 8.5 m erhöht und für die Arbeitszone Altweg die Fassaden- und Gesamthöhe definiert (FH: 8.5 m und GH: 13.0m) entsprechend der Höhenangaben der Zone WA2. Der Wert 8.5 m wurde entsprechend in § 13 Abs. 4 nBNO zur Bestimmung des Grenzabstands gegenüber benachbarten Zonen übernommen. - Verbot von reinen Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben. - Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden mehrgeschossige Bauten anzustreben. - § 11 Abs. 3 BNObrg ist neu in § 6 Abs. 5 nBNO abgebildet. |
| 14 | Arbeitszone A2 | <ul style="list-style-type: none"> - Zonenzweck gem. M-BNO neu formuliert. - Bezüglich der Verkaufsnutzungen gelten die vorstehenden Erläuterungen zur Arbeitszone sinngemäss. - Verkaufsnutzungen sind wie bisher spezifisch je Lage der Arbeitszonen A2 formuliert. Eine Änderung der Bestimmungen drängt sich nicht auf. - Wie bisher werden die Richtwerte der Gebäudehöhen für die einzelnen Arbeitszonen A2 festgelegt - Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden mehrgeschossige Bauten anzustreben. - § 12 Abs. 3 BNObrg ist neu in § 6 Abs. 5 nBNO abgebildet. |
| 15 | Zone für öffentliche Bauten | <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Bestimmungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons |
| 16 | Waffenplatzzone WP1 | <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich Übernahme der bisherigen Bestimmungen aus BNObrg. Zusätzlich wird in Abs. 2 ein Verweis zu den Schutzbestimmungen der in der WP1 liegenden Naturschutzzone aufgenommen. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|-----------------------------------|--|
| 17 | Grünzone | - Zusätzlich zu den geltenden Bestimmungen sind neu in begründeten Fällen Verkehrserschliessungsanlagen zulässig. Die im Bauzonenplan neu ausgeschiedenen Grünzonen sollen der Grünraumvernetzung und der Sicherung von Flächen für öffentliche Fusswegverbindungen und dergleichen dienen. |
| 18 | Allmendzone | - Übernahme aus BNObrg ohne Änderungen. Eine Änderung der Bestimmungen drängt sich nicht auf. |
| 19 | Landwirtschaftszone | - Anpassungen an Muster-BNO des Kantons |
| 20 | Bauten in der Landwirtschaftszone | - Grundsätzlich Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons - Da gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (AfB) über Bauten in der Landwirtschaftszone befindet (Kompetenz des Kantons), wird neu auf eine Festlegung zu landwirtschaftlichen Wohnbauten in der BNO verzichtet. Vor diesem Hintergrund wird auch auf die Abstandsregelung verzichtet. Abs. 1 verlangt in Bezug auf Ausmass, Gestaltung und Stellung der Bauten eine gute Einpassung. - Das bisherige Verbot für Hochbauten in der BNOhes für die Gebiete Magenschwil, Grossacher, Grutismatt, Tueueffi, Winkel und Stierweid ist neu durch die Landschaftsschutzzone abgedeckt. Neu wird statt Hochbauten der Begriff (oberirdische) Gebäude verwendet. |
| 21 | Spezialzone 'Fohlenweid' | - Übernahme der bisherigen Bestimmungen aus BNObrg. |
| 22 | Materialabbauzone | - Übernahme der Bestimmungen aus BNObrg mit der Präzisierung zu Teilflächen, die noch nicht gerodet / abgebaut sind oder als Wald rekultiviert sind. - Im Rahmen der parallelen Teiländerungsplanung <i>Rauestei</i> sich ergebende, weitergehende Bestimmungen werden im Rahmen der Verfahrenskoordination mit § 22 nBNO abgeglichen. |
| 23 | Waffenplatzzone WP2 | - Übernahme der bisherigen Bestimmungen aus BNObrg. Zusätzlich wird in Absatz 4 ein Verweis zu den Schutzbestimmungen der in der WP2 liegenden Naturschutzzone aufgenommen. |
| 24 | Naturschutzzonen | - Anpassungen der Bestimmungen in § 15 BNOhes an Muster-BNO. - Für eine Differenzierung wird die Riedwiese gemäss § 15 Abs. 3 BNOhes neu 'Feuchte Wiese' bezeichnet. Feuchtgebiete Gewässer G sind neu als Naturobjekt 'Feuchtstandort' in § 35 Abs. 2 nBNO aufgelistet. - Die Feuchtgebiete in den Waffenplatzzonen werden neu als Naturschutzzonen ausgeschieden. |
| 25 | Umgebungsschutzzone Altstadt | - Übernahme der bisherigen Bestimmungen aus BNObrg und Anpassung der Begriffe in Abs. 3 an die harmonisierten Begriffe nach IVHB |
| 26 | Landschaftsschutzzone | - Anpassungen an Muster BNO des Kantons - Im aktuellen Entwurf ist eine Schonung der Landschaft im Vordergrund, weshalb die einschränkende Bestimmung für die Christbaumkulturen nach § 18 Abs. 2 BNOhes beibehalten wird (keine weitere Ausdehnung). Zusätzlich werden verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze innerhalb der Landschaftsschutzzone verboten. Witterungsschutzanlagen sind nur während maximal 6 Monaten zulässig. In der BNO sind Gestaltungsvorschriften definiert (explizit nur dunkle Farbtöne zulässig). - § 18 Abs. 4 BNOhes präzisiert gemäss § 49 BauV (Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen) |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|-----------------------------------|---|
| 27 | Schutzzone Kleinstandorte | - Die Bestimmungen zu den Schutzzonen für Kleinstandorte (innerhalb des Baugebietes oder an dessen Rand) wurden gemäss bisherigem § 24 BNObrg übernommen. |
| 28 | Puffer- und Umgebungszone | - Übergeordnete Vorgabe zum Schutz der Naturschutzgebiete vor schädlichen Einflüssen. Wo die Gewässerraumzone die Pufferzone überlagert, gelten die Bestimmungen der Gewässerraumzone |
| 29 | Naturschutzzone Wald | - Auf Objekte gemäss dem kantonalen Richtplan und dem Betriebsplan Wald abgestimmte Schutzbestimmungen, unterteilt in Kategorien. - Neu – ebenfalls gestützt auf die Muster-BNO – werden die Naturschutzzonen Wald aus den § 21 BNObrg und § 16 BNOhes als überlagernde Zonen aufgenommen in § 29 nBNO. - Verschiebung der Bestimmungen in § 25 Abs. 1 und 2 BNObrg in den neuen § 29 nBNO (Naturschutzzone Wald) - Absatz 3 regelt den Laubholz- und den Exotenanteil in den NkBW-Flächen. |
| 30 | Kulturschutzzone Promenade | - Die Kulturschutzzone Promenade ist dem Waldareal überlagert. Sie bezweckt den Schutz und Erhalt der Parkanlage aus dem Jahr 1822. Die kantonale Abteilung Wald hat den bestehenden Umfang im Jahr 2023 dokumentiert (siehe Beilage B10). Zu berücksichtigen sind auch die Vorgaben zur Naturschutzzone im Wald Promenade in § 29 BNO |
| 31 | Hochwassergefahrenezone | - Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmungen, soweit nicht bereits durch § 36c BauV geregelt. Die Bestimmung der BauV wird explizit erwähnt. Bisher in § 41 BNObrg geregelt, jedoch nicht in der BNOhes |
| 32 | Freihaltezone Hochwasser | - Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmungen (nach Muster-BNO) |
| 33 | Gewässerraumzone, Gewässerabstand | - Umsetzung der Bestimmungen aus der Gewässerschutzgesetzgebung - Die Bestimmungen zu den Gewässern und ihren Ufern sowie zu den Uferschutzstreifen im Kulturland (bisher § 27 BNObrg und § 20 BNOhes) werden neu in § 24 nBNO (Naturschutzzonen) und durch § 33 nBNO (Gewässerraumzone / Gewässerraum in Verbindung mit § 41c Gewässerschutzverordnung) geregelt. Die Ufervegetation ist zudem geschützt und innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. - Im eng definierten Bereich der Gärten zwischen Eisenbahn- und Holzbrücke und oberhalb des Reussweges (gemäss Signatur im Bauzonenplan) ist nach § 33 Abs. 4 BNO eine Gartennutzung zulässig. Im Sinne des Ortsbildschutzes besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Pflege der Gärten. Durch den in diesem Abschnitt verlaufenden Reussweg mit hangseitig verlaufenden, massiven Stützmauern und Mauerstufen besteht eine mehrfache Barriere für Dünger/Pestizide. Die Bestimmung basiert auf Art. 41c Abs. 4 ^{bis} GschV nach dem die Behörde bei bestimmten Voraussetzungen für klar definierte Bereiche <i>Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4</i> bewilligen kann, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können. Die Breite der Gewässerraumzone von 15 m wird im Bauzonenplan nicht verändert, Bauten und Anlagen sind auch in diesem Bereich nicht zulässig. |

| | | |
|----|--|--|
| 33 | Gewässerraumzone, Gewässerabstand (Fortsetzung) | <ul style="list-style-type: none"> - Die Breite des Uferstreifens entlang der Reuss beträgt 15 m und ist in den Nutzungsplänen entsprechend vermasst. Der Bereich der nördlichen Altstadt wird als dicht überbaut bewertet. Anstelle der bisherigen Ausnahmebestimmung in § 35 Abs. 2 BNObrg wird gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit aGschG aufgrund der dicht überbauten Situation in der Breite reduziert und an die tatsächliche Situation angepasst. Im Gebiet zwischen der Eisenbahnbrücke bis zur Wällismühle gilt ebenfalls ein Uferstreifen von 15 m. Bei der Insel Bruggmühle wird die Gewässerraumzone ausgeschieden. - Die Ausdehnung der Gewässerraumzone gilt gemäss Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan und ist vermasst. - Die Uferschutzzone nach § 27 Abs. 1 BNOhes ist ein überlagerndes Schutzobjekt. Die Schutzbestimmungen richten sich neu nach der Gewässerraumzone. |
| 34 | | <ul style="list-style-type: none"> - Der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Fließgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite wird in diesem Absatz geregelt. - Der bisherige § 35 Abs. 2 BNObre, wonach in der Waffenplatzzone WP1 südlich der Reuss für bestimmte Gebäude ein Gewässerabstand von 50 m gilt, ist neu aufgrund der Umsetzung des Hochwasserschutzes in Verbindung mit den Bestimmungen von § 36c BauV obsolet. |
| -- | Grundwasserschutz | <ul style="list-style-type: none"> - (Hinweis zur Grundwasserschutzzone nach § 19 BNOhes: Bestimmungen aufgehoben aufgrund der privatrechtlichen vertraglichen Regelung gemäss Erläuterungen BNR) |
| 35 | Naturobjekte | <ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen - Einzelne Ergänzung gemäss Muster BNO, z.B. bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen |
| 36 | Substanzschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung der Bestimmungen aus § 28 BNObrg und § 22 BNOhes (Substanzschutz) gemäss Formulierungen in der Muster-BNO. - Ermöglichung von Gebäude(teil)abbrüchen im begründeten Fall unter Einbezug der kantonalen Fachstellen (insb. Denkmalpflege) - Die Bestimmungen zu den Volumenschutzobjekten wurden gestrichen, da sie nicht bundesrechtskonform sind (ausserhalb Bauzone) und nicht angewendet werden können. |
| 37 | Kulturobjekte | <ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung der Schutzvorschriften von Kulturobjekten (Muster-BNO). - Hinweis: auf Archäologische Interessensgebiete (bisheriger § 29 BNObrg) ist in der allgemeinen Nutzungsplanung nicht mehr zu verweisen. |

| 4. Teil: Definitionen | | |
|-----------------------|---|---|
| § | Thema | Erläuterungen |
| 38 | Ausnützungsziffer | <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an die Begriffe nach harmonisiertem Recht - Im Ortsteil Bremgarten werden Untergeschosse nur noch in den Zonen W2 und W2D nicht mehr angerechnet. - Weglassen diverser Ausnützungsboni (in BauV geregelt oder bereits vorausgesetzter Standard). Jedoch kann für Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, ein Ausnützungsbonus von 20 m² pro Wohneinheit gewährt werden (bisher in § 25 Abs. 3 BNOhes; neue Formulierung gemäss § 32 Abs. 3 BauV). - Eine erhebliche Unternutzung einer Parzelle soll verhindert werden können, jedoch soll keine Mindestausnutzung explizit beziffert werden. - Bei Realisieren von zusätzlichen Wohneinheiten erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10 %. Eine Kumulierung mit dem Bonus für Loggien und dgl. ist jedoch nicht zulässig. - Gestützt auf den Mitwirkungsbericht wurde die Bestimmung aufgenommen, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Nutzungsbonus gewährt werden kann. Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung wurden aufgrund eines diesbezüglichen Genehmigungsvorbehalts alternative Formulierungsmöglichkeiten geprüft. Basierend auf bestehenden juristischen und fachlichen Abhandlungen zur Möglichkeit einer Verankerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, worin nach Berücksichtigung aller Interessen eine zahllose Bestimmung übriggeblieben war, wird in der BNO Bremgarten auf eine Bestimmung zum Gemeinnützigen Wohnungsbau verzichtet. Die Bestimmung wurde damit aufgrund des Mitwirkungsverfahrens erst aufgenommen, jedoch im Rahmen der anschliessenden Vorprüfung aufgrund des Genehmigungsvorbehalts und der obigen Begründung verworfen. |
| -- | Nicht störendes / mässig störendes Gewerbe | - Störende Betriebe neu in § 15c BauV geregelt |
| -- | Verkaufsflächen | - Verkaufsflächen neu in § 15d BauV geregelt |
| 39 | Mehrlängenzuschlag | - Der Mehrlängenzuschlag wird für zweigeschossige Bauten aufgehoben. |
| 40 | Grenz- und Gebäudeabstand | <ul style="list-style-type: none"> - § 34 Abs. 1 BNObrg (Reduktion Gebäudeabstand / Zusammenbau) wird in § 40 Abs. 1 nBNO übernommen, jedoch wird dies in den im Bauzonenplan Bremgarten gelb bandierten Zonen der W3 und WA3 ab einer Fassadenhöhe von 7.5 m (zweigeschossig in Ordnung) ausgeschlossen. Damit wird verhindert, dass in den bezeichneten Bereichen sehr grossvolumige, hohe Gebäude entstehen können, die nicht in die gewachsene Quartierstruktur passen. Ausgenommen von der Einschränkung sind gedeckte Erschliessungs- und Parkierungsanlagen bis zu einer Fassadenhöhe von 2.5 m und bei begehbarem Dach bis zu einer Fassadenhöhe von 3.5 m. Nachisolierung wird in § 36 BauV geregelt, § 34 Abs. 1 BNOhes und § 34 Abs. 2 BNObrg können aufgehoben werden. - Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können. |
| | Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber best. Bauten | |

| | | |
|----|------------------------------|---|
| 41 | Abstand gegenüber Kulturland | - gegenüber dem Kulturland haben Hochbauten mindestens den zonengemässen kleinen Grenzabstand einzuhalten. Spezielle Regelung (2m) für Klein-, Kleinst- und Anbauten. Für den Ortsteil Bremgarten ist diese Bestimmung neu. |
| 42 | Strassenabstand | - Gestützt auf § 111 BauG wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln. |

| 5. Teil: Bauvorschriften | | |
|---------------------------------|----------------------------|--|
| § | Thema | Erläuterungen |
| 43 | Abgrabung | - Vereinheitlichung BNObrg und BNOhes gestützt auf § 23 BauV, d.h. auch in Hermetschwil-Staffeln ist Abgrabung auf 1/3 der Fassadenlänge neu zulässig (statt 1/6). Neu gilt nach IVHB das Durchschnittsmass 0.8 m für das Hinausragen des Untergeschosses) - Mögliche Abweichung gegenüber kantonalem Recht (§ 23 BauV), um zweckmässige Abgrabungen z.B. für Garage und Erschliessungsanlagen von mehr als einem Drittel zuzulassen. - § 36 Abs. 2 BNObrg nach § 54 nBNO Dachgestaltung verschoben |
| 44 | Benennung, Nummerierung | - § 32 BNOhes bzw. im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen (Benützung von Privateigentum) wird aufgehoben, da neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. |
| 45 | Arealüberbauungen | - Strengere Mindestvoraussetzungen für Arealüberbauungen: Mindestfläche von 3'000 m ² in allen Zonen, d.h. neu auch für W2. Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln sind Arealüberbauungen grundsätzlich nicht zulässig, ebenfalls sind Arealüberbauungen in den gelb bandierten Bereichen der W3 und WA3 nicht zulässig. In der W2 darf weiterhin kein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Die Bestimmung, dass der zonengemässe Abstand zu den Nachbargrundstücken, um die Hälfte der Mehrhöhe zu vergrössern ist, wird beibehalten. |
| -- | Technische Bauvorschriften | - Auf eine Regelung wird entsprechend der BNObrg auch in der neuen BNO verzichtet. § 33 Abs. 2 BNOhes wird mit den §§ 59 und 61 nBNO abgedeckt. |
| 46 | Ausrichtung der Wohnungen | - Formulierung entsprechend aktueller Muster-BNO des Kantons. |
| 47 | Minimale Bodenfläche | - Die lichte Höhe von Räumen sowie Befensterung inkl. Dachflächenfenster sind neu in § 36a BauV geregelt. Da § 36a BauV abschliessend gilt, müssen die Fenster direkt ins Freie führen. Damit ist es nicht mehr möglich, dass einzelne Räume ausnahmsweise über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden. - Das Mindestmass für die Raumgrösse (min. 10 m ²) wurde von der BNOhes übernommen und ist für den Ortsteil Bremgarten neu. - §§ 39 und 40 BNOhes (Gänge, Treppen, Balkone) werden aufgehoben. |
| – | Nebenräume | - (Raummasse von Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern neu in § 36a Abs. 2 BauV geregelt) |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|---|
| 48 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | - Formulierung nach Muster-BNO, bisher in BNObrg nicht enthalten |
| 49 | Ausstattung: Velos, Kinderwagen, Entsorgung | <ul style="list-style-type: none"> - Anordnungsvorgaben für Velos bei Mehrfamilienhäusern: ein Mindestanteil von Abstellplätzen ist oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauszüge anzuordnen. Die VSS-Norm gilt nach § 43 Abs. 4 BauV bzgl. der Parkfelderzahl für Velos und Mofas als Richtlinie. Es besteht damit ein Handlungsspielraum für die Gemeinde. Gleiches gilt bzgl. der Gestaltung für § 44 Abs. 2 BauV. - Anordnungsvorgaben auch für Kinderwagen und Abfallentsorgung. - Für Gewerbe und Läden, ÖV-Haltestellen etc. gemäss bisherigem § 44 Abs. 1 BNOhes ist die VSS-Norm massgebend (in BNO nicht zitiert). |
| 50 | Ausstattung: Spielplätze, gemeinschaftliche Flächen | <ul style="list-style-type: none"> - Neben Spielplätzen / Spielbereichen können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung) - Das kantonale Recht sieht keine Möglichkeiten für eine Ersatzabgabe für Spielflächen vor. - Bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen ist zusätzlich ein gedeckter Aufenthaltsbereich oder ein Gemeinschaftsraum von mindestens 20 m² zu schaffen, analog bisheriger Regelung, jedoch ab 10 statt 8 Wohneinheiten. - Die gemeinschaftlichen Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen lässt der Stadtrat gestützt auf die Baubewilligung gemäss BauG im Grundbuch anmerken. |
| 51 | Abstellplätze | <ul style="list-style-type: none"> - Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen wird im Detail geregelt (u.a. Deckelung), wobei der Stadtrat in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen kann. - Bestimmung, dass der Stadtrat bei Vorhaben mit mehr als 30 Arbeitsplätzen bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen dauernden Umsetzung verpflichtet kann. - Rechtliche Grundlage für den Erlass eines Parkierungsreglements durch die Einwohnergemeindeversammlung - Es wird auf verpflichtende Vorgaben zu Umfang und Inhalt eines Mobilitätskonzepts in der BNO verzichtet. Es wird als zweckmässig erachtet, Mobilitätskonzepte jeweils an das Projekt zu knüpfen. |

| 6. Teil: Schutzvorschriften | | |
|-----------------------------|----------------|--|
| § | Thema | Erläuterungen |
| 52 | Ortsbildschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Die Einordnung von Bauten und Anlagen ist neu in § 15e BauV geregelt. An der Bestimmung, dass bei der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen besondere Rücksicht gefordert wird in der Altstadt, in der Nähe von Bauwerken mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung oder von Aussichtspunkten, wird beibehalten. - Neu eingefügt wurde die Bestimmung, dass das Einfordern zusätzliche Unterlagen, Erläuterungen, Verbesserungen etc. auf Kosten der Bauherrschaft geschieht. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|--|
| 53 | Gebäude an Hanglagen | <ul style="list-style-type: none"> - Für Gebäude an Hanglagen werden zusätzliche Bestimmungen für in Gegenrichtung zum Hang verlaufende Pultdächer aufgenommen. - Für die Anordnung von Attikageschossen an Hanglagen ist mit der neuen Regelung in § 21a BauV eine BNO-Regelung zur talseitigen Anordnung nicht mehr erforderlich. |
| 54 | Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Formulierung aus § 36 Abs. 2 BNObrg wird aufgehoben (hinfällig aufgrund § 54 Abs. 2 und 3 nBNO). § 54 Abs. 2 nBNO regelt, dass sich Dachdurchbrüche in Dachgeschossen in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren haben. Zudem darf ausserhalb von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild die Summe aller Dachdurchbrüche ohne allfällige Dachflächenfenster einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine Ergänzung bis zur Hälfte der Fassadenlänge mit Dachflächenfenstern ist zulässig. Damit soll vermieden werden, dass zu voluminöse Aufbauten und Einschnitte realisiert werden können. - In der neuen BNO wird auf Bestimmungen zur Dachneigung gemäss § 48 Abs. 2 und 3 BNOhes verzichtet. Flachdächer sind in allen Zonen zulässig. - Generell wird neu eine mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvolle Begrünung von Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° gefordert (Ausnahme: Begehbare Terrasse). - Die bisherige Bestimmung in § 48 Abs. 4 BNOhes bezüglich Schneefangvorrichtung wird aufgehoben. - Die Bestimmung in § 54 Abs. 5 BNOhes zur Einpassung von Energiegewinnungsanlagen werden übernommen, ebenso Abs. 6 zur Dachmaterialisierung und Farbgebung zum Schutz des Ortsbildes mit der Klosteranlage Hermetschwil. - Neu wird in die nBNO eine regulierende Bestimmung zu technischen Dachaufbauten aufgenommen, um eine bessere Einpassung sicherzustellen. |
| 55 | Aussenraumgestaltung Siedlungsrand | <ul style="list-style-type: none"> - klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - Die Versiegelung von Flächen ist aus Gründen der Verhinderung bzw. Einschränkung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser möglichst zu vermeiden. - § 49 BNOhes gestrichen (Inhalt des Gesuches in § 51 BauV geregelt). - Der Gestaltung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand ist aus Gründen der Fernwirkung besondere Beachtung zu schenken. |
| – | Umgebungsschutz Klosteranlage | <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis, dass Baugesuche im Umgebungsbereich der Klosteranlage der Abteilung Kultur zur Genehmigung vorzulegen sind, ist obsolet. Der Umgebungsschutz ist im Kulturgesetz geregelt. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|--------------------------------|---|
| 56 | Materialablagerungen | <ul style="list-style-type: none"> - Formulierung von Absatz 1 in Anlehnung an die Muster-BNO. Ablagerungen für eine Dauer von mehr als 2 Monaten sind in den Wohnzonen W2, W2D und W3 nicht zulässig und in allen anderen Zonen bewilligungspflichtig. (bisher im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln (§ 51 BNOhes) in allen Zonen bewilligungspflichtig, in Bremgarten bisher keine spezifische Regelung. - Um Materialbeseitigungen finanziell sicherzustellen, soll ein Depot verlangt werden können. Materialablagerungen können im Zusammenhang mit der Realisierung von Bauprojekten stehen, oder es kann sich um die (Ab-)Lagerung verschiedenlicher Materialien handeln, die in ihrer Gesamtheit im Ortsbild negativ in Erscheinung treten. Die Höhe des Depots beziehungsweise ob eine Fixgebühr oder eine gestaffelte Depotgebühr zu entrichten ist, soll im Gebührenreglement festgelegt werden. |
| 57 | Beschädigte Bauten und Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme der Bestimmung aus § 52 BNOhes und (Umformulierung zu einem einzelnen Absatz). |
| 58 | Aussenbeleuchtungen | <ul style="list-style-type: none"> - Im Sinne der Reduktion von Lichtverschmutzung neu eingefügte Bestimmung nach Muster-BNO |
| -- | Natur- und Landschaftsschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 53 BNOhes wird aufgehoben. Abs. 1 ist im § 5 Abs. 1 nBNO geregelt, die Grundeigentümergebindlichkeit in § 1 Abs. 4 nBNO und die Bestimmungen zu Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und Schutzobjekten in den entsprechenden Bestimmungen (u.a. in § 24, § 29, §35 und § 37 nBNO) |

| 7. Teil: Vollzug, Verfahren | | |
|-----------------------------|-------------------|---|
| 59 | Zuständigkeit | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung in § 56 BNOhes, wonach der Stadtrat Kommissionen mit beratender Funktion bestellen kann, wird übernommen. - zur Zuständigkeit und Möglichkeit des Stadtrates, ergänzende Vollzugsrichtlinien zu erlassen, werden übernommen - § 56 Abs. 2 bis 4 BNOhes werden aufgehoben, in Bremgarten zeigten sich ohne entsprechende Regelung keine Probleme in der Bewilligungspraxis. Aus demselben Grund werden die bisherigen Bestimmungen zu Einwirkungen und zum Lärmschutz (§ 54 und § 55 BNOhes) aufgehoben. Hingegen wurde unter § 56 nBNO eine Bestimmung zur Sicherstellung von Materialbeseitigungen aufgenommen. |
| 60 | Gebührenreglement | <ul style="list-style-type: none"> - Bisherige Formulierung aus § 42 Abs. 1 BNObrg wird übernommen. |
| 61 | Fachgutachten | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung zum Fachgutachten (§ 42 Abs. 2 BNObrg und § 33 BNOhes) wird in die nBNO übernommen. |

| | | |
|----|-----------------------------|--|
| 62 | Aufhebung bisherigen Rechts | <ul style="list-style-type: none"> - Durch die revidierte Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: - die rechtskräftigen Nutzungspläne inklusive aller Teiländerungen für den ehemaligen Ortsteil Hermetschwil-Staffeln - die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung inklusive aller Teiländerungen für den ehemaligen Ortsteil Hermetschwil-Staffeln - die rechtskräftigen Nutzungspläne inklusive aller Teiländerungen für den ehemaligen Ortsteil Bremgarten - die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung inkl. Liste der Kulturobjekte (Anhang 1) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen für den ehemaligen Ortsteil Bremgarten - Das rechtskräftige Reglement für das Bauen in der Altstadt (Anhang 4 zur rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung für den ehemaligen Ortsteil Bremgarten) - Die Zuständigkeit zur Beschlussfassung und Genehmigung von Aufhebungen richtet sich nach aktuellem Recht. Allfällige Aufhebungen von Sondernutzungsplänen haben in einem separaten Verfahren zu erfolgen. |
| 63 | Inkrafttreten | - Regelung des Inkrafttretens der Nutzungsplanung und deren Änderungen |
| 64 | Übergangsbestimmungen | - Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht vom Stadtrat entschieden worden sind und damit hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO |

5.4.2 Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

Das Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA) vom 17. Januar 2008 wurde gestützt auf Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis im vergangenen Planungshorizont überprüft. Die einzelnen Formulierungsanpassungen und materiellen Änderungen werden im obigen Kapitel 5.4.2 unter § 8 erwähnt:

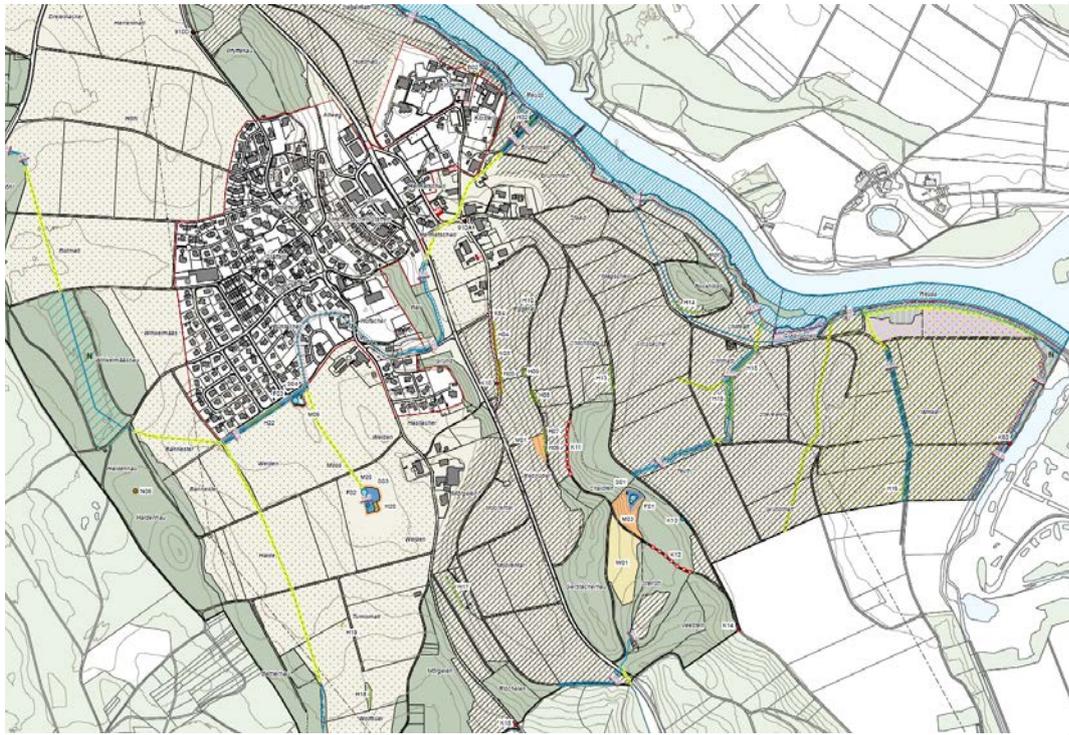
Es handelt sich bei den Änderungen hauptsächlich um Präzisierungen der bisherigen Bestimmungen.

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

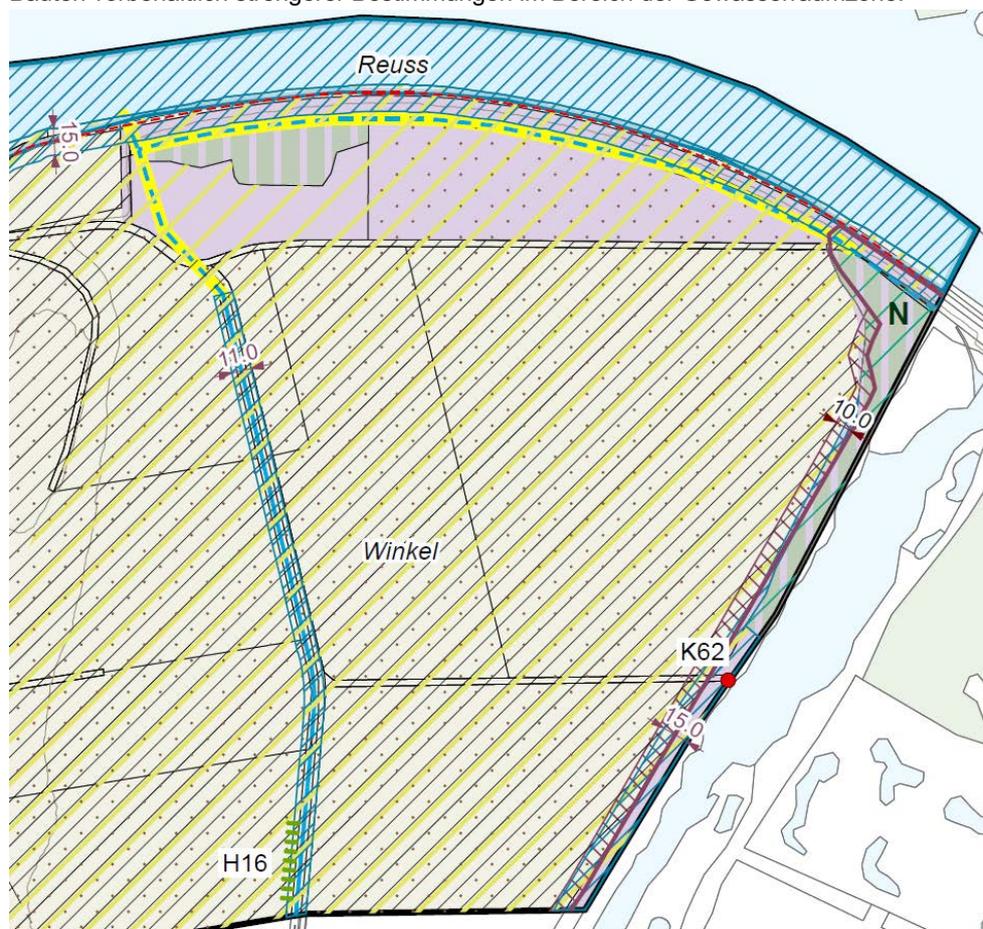
Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

| Richtplanung Kanton Aargau | Umsetzung |
|--|---|
| <p><i>Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB, L 2.4)</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) wurden mit Ausnahme des im Richtplan als LkB bezeichnete Gebiet südöstlich des Dorfteils Hermetschwil bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan mit kommunalen Landschaftsschutz zonen umgesetzt. - Im neuen Entwurf des Kulturlandplans wurde die Landschaftsschutzzone gestützt auf die Landschaft von kantonalen Bedeutung sowie die örtliche Situation überprüft und entsprechend ausgedehnt. Ebenfalls berücksichtigt wurde der BLN-Perimeter von BLN-Objekt Nr. 1305 (Reusslandschaft) sowie das Reusstaldekret. Die Landschaftsschutzzone wird bis auf 15 m an die bebauten Liegenschaften erweitert. Auf eine Erweiterung zwischen den bebauten Grundstücken und der Luzernerstrasse wird verzichtet. <p>Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone finden sich in § 26 nBNO.</p>  <p> Landschaftsschutzzone rechtskräftig Landschaftsschutzzone zusätzlich Entwurf abschliessende Vorprüfung </p> <p>Übersicht der im aktuellen Kulturlandplanentwurf neu ausgeschiedene Landschaftsschutzzone (vorbehalten bleiben Aussparungen im Bereich von Naturschutz zonen und Puffer zonen, siehe hierzu den Kulturlandplanentwurf)</p> |

| | |
|--|---|
| |  <p>Ausschnitt Kulturlandplan Stand abschliessende kantonale Vorprüfung Februar 2023</p> |
| <p>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB, L2.5)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Die im Richtplan enthaltenen NkB werden als Naturschutzzonen im Kulturland übernommen. Vom NkB Steirüti wurde der Bereich unterhalb der Fahrspur als Naturschutzzone ausgeschieden (Objekt M03 und F01). Der obere Bereich wurde im Rahmen der Inventarisierung nicht als Magerwiese taxiert, da die Flächen teilweise extensiv beweidet werden und gesamthaft keinen Magerstandort zeigen. Da es sich jedoch um den Bereich B eines ortsfesten Amphibienstandort von nationaler Bedeutung (AG268) handelt, der als Nährstoffpufferzone dient, wird die gesamte Lichtung oberhalb des Fahrwegs als Naturschutzzone 'Extensive Weide' umgesetzt, mit entsprechender Bestimmung in § 24 BNO. - Für das NkB-Objekt 1012 wird der WP2 im Kulturlandplan eine Naturschutzzone 'Feuchte Wiese Waffenplatz' überlagert mit der Bestimmung in § 23 Abs. 4 BNO, dass die Ziele gemäss § 24 BNO zu berücksichtigen sind. - Die NkB-Objekte 1015 Schwand und 1014 Fohlenweid Ost liegen nicht im Kulturland, sondern innerhalb der Waffenplatzzone WP1 (in der WP1 wird analog der WP2 die Überlagerung 'Feuchte Wiese Waffenplatz' aufgenommen für die zwei Naturschutzgebiete (Feuchtgebiete) von kantonaler Bedeutung). |
| <p>Naturschutzgebiete kantonale Bedeutung im Wald L4.1</p> | <p>Die Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung wurden bereits in beiden ursprünglichen Ortsteilen umgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurden diese mit der Zusammenlegung gemäss Muster-BNO in unterschiedliche Typen eingeteilt: Naturschutzzone Wald (N), Eichenwaldreservat (E), Promenade (P) und die Altholzinseln (Aa-e)</p> <p>Bisher waren im Kulturlandplan und in § 21 Abs. 1-3 BNO Bremgarten die Zonen Bibelosholz, Reussufer Chesselboden, Chesselboden, Bleichi, Promenade, Zopfau, Landgericht, Stockweiher, Eichwald/Dickhölzli und Hegnau festgelegt. Im Kulturlandplan und in § 16 Abs. 1-5 BNO Hermettschwil-Staffeln die Zonen Rottenschwiler Moos, Forenmoos, Steirüti und Winkelmäss.</p> <p>Es wurde eine zusätzliche Bestimmung zur Beschränkung von Exoten aufgenommen.</p> <p>Das NkBW Forenmoos ist Teil des Naturschutzgebietes von kantonaler Bedeutung NKB Forenmoos Rotwasser (Nr. 123). Es wird teilweise als Altholzinsel umgesetzt. Gestützt auf die fachliche</p> |

und 2 sind als überlagernde Schutzzonen oder analog dem Moos mittels überlagernder Pufferzone (z.B. östliche Waldlichtung Steirüti) umgesetzt. Wo gleichzeitig zum Amphibienschutz ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung umzusetzen ist, ist im Kulturland eine Naturschutzzone in der Grundnutzung auszuscheiden (z.B. «extensive Weide» für westliche Waldlichtung Steirüti).

- Für das Objekt Rottenschwiler Moos wurde eine 10 m breite Pufferzone entlang der Schutzgebietsgrenze ausgeschieden. Die Bestimmungen zur Pufferzone gelten betreffend zulässigen Bauten vorbehaltlich strengerer Bestimmungen im Bereich der Gewässerraumzone.



Reusstaldekret RTD

- Die Bereiche im Geltungsbereich des Reusstaldekrets RTD (Kantonale Nutzungspläne: Landschaftsgestaltungsplan Rottenschwil vom 10.03.1981 und Bremgarten vom 06.03.2018) werden als Dekretsgebiet in der Grundnutzung erfasst und analog den Gewässern und des Waldes im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans ausgewiesen. Auf eine Überlagerung der Landschaftsschutzzone wird verzichtet, da es sich gemäss Dekret um Naturschutzzonen mit strengeren Bestimmungen handelt (Verbot von Beeinträchtigungen).

Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2); Gefahrenkarte Hochwasser

- Im Baugebiet siehe Abschnitt 4.6 dieses Planungsberichts sowie Beilage B5 Themenplan Hochwasser (Grundlagenplan gemäss Gefahrenkarte).
- Im Kulturland ist die Freihaltezone Hochwasser mit generellen Bestimmungen in § 32 BNO gesichert.
- Im neuen Themenplan Oberflächenabfluss (Beilage zum Planungsbericht) sind die Gefahrenzonen zum Oberflächenabfluss ersichtlich.

5.5.2 Landwirtschaftszone / Speziallandwirtschaftszonen

Im rechtskräftigen Kulturlandplan von Bremgarten sowie von Hermetschwil-Staffeln sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision ist zu überprüfen, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob ggf. eine Ausscheidung von Spezialzonen im Kulturland erforderlich ist.

Gemäss Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT, bfs.ch, 2016) existierten bei Planungsbeginn in Bremgarten inklusive Ortsteil Hermetschwil-Staffeln insgesamt 17 Landwirtschaftsbetriebe, in denen 59 Personen zu insgesamt rund 34 Vollzeitäquivalenten tätig waren. Per 31.12.2018 sind es 16 Betriebe, in denen 56 Personen zu insgesamt 36 Vollzeitäquivalenten beschäftigt sind (STATENT, bfs.ch, 2018 [aktuelle Daten per 26.04.2021]). Acht landwirtschaftliche Betriebe/Liegenschaften gelten im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive LW-Betriebe; diese befinden sich gemäss aktueller Betriebsdatenerhebung ausserhalb des Siedlungsgebiets und liegen, bis auf eine Ausnahme (Fohlenweid), in der LW-Zone.

Das Raumplanungsrecht unterscheidet zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und Landwirtschaftsbetrieben unterhalb dieser Gewerbegrenze. Eine Klärung der betrieblichen Bedürfnisse und allfälligen Massnahmen in der Nutzungsplanung erfolgt im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens. Allfällige sich daraus ergebende Änderungen an den Planungsdokumenten werden zu gegebener Zeit ergänzt.

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung.

5.5.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden, das heisst mit hoher Verbindlichkeit festgelegt werden.

Als Basis dient das im Rahmen dieser Revision erstellte Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Bremgarten. Das Inventar besteht aus dem Grundlagenplan Natur, Landschaft und Kultur (Beilage B3) sowie der dazugehörigen Inventarliste (Beilage B4). Die Inventarisierung wurde im Sommer 2018 durch das Büro arcoplan klg aus Ennetbaden durchgeführt.

Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt. Aus der Diskussion in der Planungskommission und unter Abwägung aller relevanten Interessen entstand so ein konsolidierter Antrag zu Händen des Stadtrates, welche Objekte mit welchen Bestimmungen zu schützen sind. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Trockenstandorte, Magerwiesen; 12 inventarisierte Objekte, 6 waren bisher geschützt, neu werden die bisherigen 6 und ein zusätzliches Objekt geschützt.
- Feuchte Wiesen; 6 inventarisierte Objekte, 4 waren bisher geschützt und werden auch neu geschützt, ein Objekt wird neu geschützt

- Feuchtstandorte; 8 inventarisierte Objekte, 3 waren bisher geschützt welche auch neu wieder geschützt werden, zusätzlich werden 3 Objekte geschützt, eines davon liegt innerhalb der Bauzone
- Hecken, Feld und Ufergehölze; 50 inventarisierte Objekte, bisher sind 38 Objekte geschützt, welche auch neu geschützt sind, ein weiteres Objekt wird geschützt
- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen; 31 inventarisierte Objekte, bisher sind 15 Objekte geschützt und werden weiterhin geschützt, und neu werden 6 Objekte geschützt, 5 Objekte werden zusätzlich geschützt. Ein Objekt nur noch teilweise geschützt, von den 10 Platanen und 1 Linde im Schulhof mussten 3 Bäume gefällt werden. Die drei gefällten Bäume wurden aus dem Schutz entlassen.
- Naturobjekte: Reuss-Prallhang, Erratische Blöcke; 6 inventarisierte Objekte, 5 waren bisher und sind neu geschützt, neu wird ein Objekt zusätzlich aufgenommen.
- Kulturobjekte: Bildstöckli, Wegkreuz, Brunnen, Hohlweg, Grenzstein; 55 inventarisierte Objekte, bisher waren 21 Objekte geschützt, die weiterhin geschützt werden, neu werden zusätzlich 23 Objekte geschützt und 8 kantonale Denkmalschutzobjekte im in den Zonenplänen und im BNO-Anhang neu eingetragen
- Aussichtspunkte; 2 inventarisierte Objekte, bisher war kein Objekt geschützt, auch neu wird kein Objekt geschützt.

5.5.4 Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz RPG

Im Turnus der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sind die Festlegungen betreffend die Spezialzonen im Sinne von Art. 18 RPG zu überprüfen:

Waffenplatzzone WP2

Gestützt auf die Abklärungen zu den Entwicklungsabsichten bei den militärischen Nutzungen im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds besteht kein Bedarf, die Waffenplatzzonen WP1 (Zone nach Art. 15 RPG) und WP2 (Zone nach Art. 18 RPG) oder deren Bestimmungen im Rahmen der aktuellen Nutzungsplanungsrevision anzupassen.

Gemäss der aktuellen Waldausscheidung (siehe auch Kapitel 4.9) wurden einzelne Flächen innerhalb des Waldes nicht mehr als Wald ausgeschieden. Diese Flächen werden allesamt für militärische Zwecke genutzt. Aus diesem Grund wurden sie der Waffenplatzzone 2 (WP2) zugewiesen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Nutzungen innerhalb der Waffenplatzzone 1 (WP1) stehen. Die Grundnutzung muss lückenlos abgebildet sein. Die umgezonten, ehemaligen Waldflächen sind in nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan zu den zusätzlichen als Waffenplatzzone WP2 ausgeschiedenen Flächen (violett)

Spezialzone Fohlenweid

Für die Fohlenweide liegen im Rahmen der Entwicklungsplanung Projektstudien vor. Für eine umfassende raumplanerische Beurteilung des Vorhabens sind jedoch weitere Angaben erforderlich, insbesondere die Abklärung des regionalen Bedarfs, Umgang mit der Lage in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung LkB oder dem BLN-Objekt 1305 Reusslandschaft, betroffene Fruchtfolgeflächen und erforderlicher ökologischer Ausgleichsmassnahmen. Das Vorhaben wird deshalb vorderhand nicht im Revisionsentwurf der kommunalen Nutzungsplanung behandelt und die Fläche der Spezialzone sowie die Bestimmungen in der BNO werden ohne Änderung in den neuen Entwurf der Nutzungsplanung übernommen. Die Spezialzone wird im Kulturlandplan vermassst.

5.6 Spezialthemen

5.6.1 Mehrwertausgleich

Das Bundesgesetz über die Raumplanung RPG schreibt in Art. 5 vor, dass Planungsmehr- und Minderwerte, die sich aus einer raumplanerischen Massnahme ergeben, ausgeglichen werden müssen. Am 1. Mai 2017 ist eine entsprechende Teilrevision des Baugesetzes in Kraft getreten. Bremgarten hat gestützt auf Art. 5 des Raumplanungsgesetzes RPG vom 22. Juni 1979 und den §§ 28a bis 28h Baugesetz BauG vom 19. Januar 1993 ein Mehrwertabgabereglement erlassen. Dieses wurde am 14. Dezember 2017 von der Einwohnergemeinde beschlossen.

Mehrwertabgaberelevant ist jede Planungsmassnahme, die grundsätzlich zu einer Mehrwertabgabepflicht führt. Es sind dies gemäss § 28a Abs. 1 BauG alle Einzonungen. Der Einzonung

gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (beispielsweise Grün- oder Freihaltezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Spezialbauzonen für Heime). Ausgangspunkt für das Verfahren betreffend Erhebung der Mehrwertabgabe ist, dass eine Gemeinde den Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung beim Kanton zur Vorprüfung einreicht. Hinsichtlich der Anteile für Gemeinde und Kanton regelt § 28 e BauG, dass dem Kanton [...] für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu[steht]. Sofern die die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.- beträgt, liegt diese unter der Bagatellgrenze und entfällt gemäss der Kantonalen Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV).

Gemäss § 28a Abs. 2 BauG [können] die Gemeinden [...] den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Gestützt darauf hat die Gemeindeversammlung der Stadt Bremgarten am 14. Dezember 2017 das Mehrwertabgabereglement MAR beschlossen. Nach § 2 MAR [leisten] Grundeigentümer [...] über das kantonale Recht hinaus eine Abgabe auf dem Mehrwert von Grundstücken bei

- a) Auf- und Umzonungen;
- b) Erhöhung der Ausnutzungsziffer
- c) Ausscheidung einer Zone nach Art. 18 RPG (Spezialzone), die Bauten und Anlagen erlaubt;
- d) Sondernutzungsplanungen, Arealbebauungen, Ausnahmegewilligungen;
- e) Intensivlandwirtschaftszonen

Unter den § 28a Abs. 1 BauG fallen die Planungsmassnahmen in den Gebieten Hüslimatt, Rotbach und Chessel (ARA). Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das Steueramt geschätzt worden. Unter Berücksichtigung des Abgabesatzes für Einzonungen von 30% betragen die Einnahmen Fr. 284'000.-.

Unter den § 28a Abs. 2 BauG und das Mehrwertabgabereglement MAR der Stadt Bremgarten fallen unter anderem die Planungsmassnahmen in den Gebieten Oberebene und Bahnhofareal. Die Stadt Bremgarten regelt den Mehrwertausgleich per verwaltungsrechtlichem Vertrag unter jeweiliger Berücksichtigung der Gesamtsituation.

5.6.2 Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Aufgrund der Abstimmung mit der Festlegung der Waldgrenzen wird die rechtskräftige Waffenplatzzone WP1 an drei Stellen um insgesamt 0,22 ha sowie die Grünzone um 0,03 ha vergrössert. Bei der WP1 handelt es sich um eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, in der sich das Bauen primär nach Bundesvorgaben richtet. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um militärisch genutzte Flächen im Eigentum der Eidgenossenschaft.

Arrondierung Waffenplatzzone 1 WP1

Parzelle Nr. 4198: Eigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft, Bern

Parzellenfläche gesamt: 287'883 m²

In WP1 umgezonte Teilfläche 1 (nördlich): 1384.1 m²

In WP1 umgezonte Teilfläche 2 (südlich): 475.6 m²

Parzelle Nr. 728: Eigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft, Bern

Parzellenfläche gesamt: 55'949 m²

In WP1 umgezonte Teilfläche (ehemals Wald): 375.2 m²

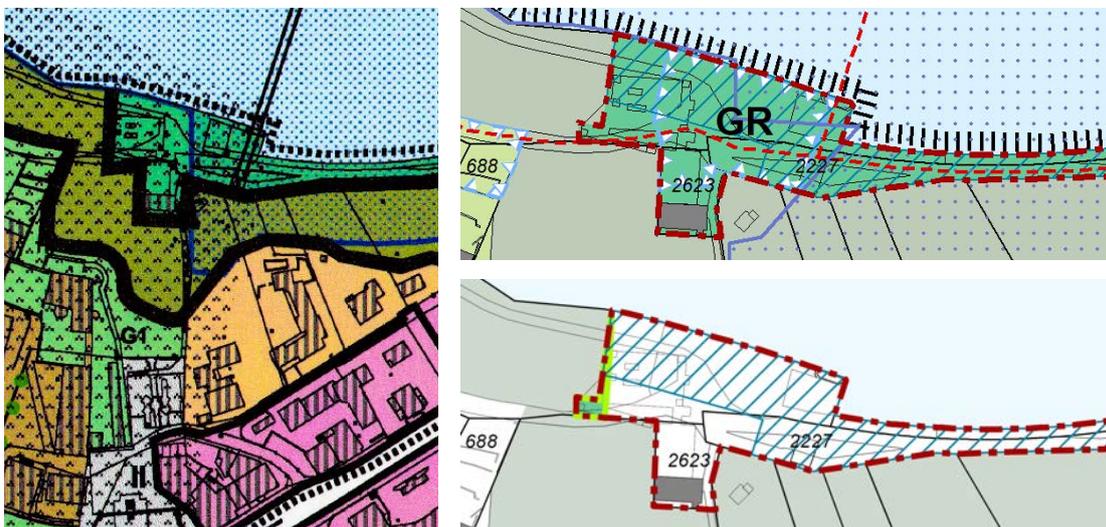


Rechtskräftiger Bauzonenplan Bremgarten, Entwurf neuer Bauzonenplan im Bereich der Anpassungen der WP1 aufgrund der aktuellen Waldgrenzen.

Arrondierung Grünzone

Parzelle Nr. 770 im Eigentum der Einwohnergemeinde Bremgarten:

Die Zonengrenze der Grünzone wurde im Abgleich mit der Waldgrenze bereinigt.



Rechtskräftiger Bauzonenplan Bremgarten, Entwurf neuer Bauzonenplan (Stand 11. Oktober 2021) und Änderungsplan im Bereich der Grünzonenanpassung.

Die genannten Arrondierungen erfüllen gemäss Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 18. März 2021 die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 lit b (WP1) und lit. c (Grünzone). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Die Waffenplatzzone WP1 dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, wodurch keine Mehrwertabgaberelevanz besteht.

Weitere Arrondierungen ergeben sich mit der Aktualisierung der AV-Grundlage per April 2021 im Bereich der beiden neuen Kreisel des Knotens Umfahrungsstrasse / Oberebenstrasse, im Bereich der Bushaltestelle Stöckacher, am Knoten Oberebenstrasse / Luzernerstrasse sowie im Bereich des Waldheimweges in Hermetschwil-Staffeln.

5.6.3 Digitale Neuerfassung

Die Erneuerung der Amtlichen Vermessung in der Stadt Bremgarten (Los 3, seit Juni 2016) wurde am 27. Januar 2023 abschliessend vom Departement Volkswirtschaft und Inneres genehmigt. Die Vermarktungsrevision und die anschliessende Neuvermessung umfassten das erweiterte Baugebiet (ohne Hermetschwil-Staffeln). In den Flur- und Waldgebieten erfolgt eine Katastererneuerung (KE).

Seit Beginn der Planungsarbeiten zur Gesamtrevision Nutzungsplanung im Jahr 2016 erfolgte damit auch diese Erneuerung der AV-Grundlage schrittweise. Da die ursprüngliche Erfassung der Grundnutzungsdaten und überlagernden Daten der Nutzungspläne bereits Anfang 2017 erfolgte, stimmten nun an verschiedenen Orten die erfassten Daten nicht mehr mit den AV-Daten überein. Dies betraf insbesondere den Verlauf der Reuss mit den angrenzenden Grundstücken, Verkehrsflächen, und in kleinerem Mass der Verlauf von Zonengrenzen aufgrund der neuerfassten Parzellen.

Aufgrund der diversen Abweichungen beschloss der Stadtrat Bremgarten, die Daten der Nutzungsplanung neu erfassen zu lassen. Planerisch ändert an den neu erfassten Daten grundsätzlich nichts. Sichtbare und über eine blosser Kleinverschiebung der Fixpunkte hinausgehende Anpassungen im Sinne der Nachführung betreffen entlang der Reuss vor allem den Bereich der Waffenplatzzone 1 am Gleithang der Reusssschlaufe, die diversen Grünzonen sowie die Gartenzone der Altstadtfront. Anpassungen erfolgten zudem zwischen Wällismühle und Casino im Bereich der Zone WA4. Der Reussuferweg an der Promenade wurde einer Grünzone zugewiesen. Da die überlagerte Gewässerraumzone auch für den Flussbereich auszuscheiden und in Baugebiet und Nichtbaugebiet aufzuteilen ist, wurde der Flussbereich, der beidseitig von Bauzonen gesäumt wird, dem Baugebiet zugewiesen. Bezugnehmend auf das Richtplankapitel 1.2 wird diese Anpassung als Nachführung betrachtet. Aus diesem Grund werden diese Änderungen weder in den Änderungsplänen noch in der Mehrwertabgabetablelle ausgewiesen.

Es ergibt sich aufgrund der Neuerfassung der Grundnutzungsdaten folgende Statistik zu den einzelnen Nutzungszonen (Vergleichsübersicht [(vor Neuerfassung) / nach Neuerfassung]):

| | überbaut [ha] [vor / nach Neuerfassung] | Unüberbaut [ha] [vor / nach Neuerfassung] | Total [ha] [vor / nach Neuerfassung] |
|-----|---|---|--|
| A | 5.87 / 5.87 | 0.00 / 0.00 | 5.87 / 5.87 |
| K | 4.61 / 4.61 | 0.00 / 0.00 | 4.61 / 4.61 |
| WA4 | 9.08 / 9.09 | 0.00 / 0.00 | 9.08 / 9.09 |
| WAO | 0.17 / 0.17 | 5.23 / 5.23 | 5.40 / 5.40 |
| WA3 | 19.99 / 20.02 | 1.02 / 1.02 | 21.01 / 21.04 |

| | überbaut [ha] [vor / nach Neuerfassung] | Unüberbaut [ha] [vor / nach Neuerfassung] | Total [ha] [vor / nach Neuerfassung] |
|--------------|---|---|--|
| WA2 | 3.68 / 3.68 | 0.00 / 0.00 | 3.68 / 3.68 |
| W3 | 34.00 / 34.03 | 0.65 / 0.65 | 34.65 / 34.68 |
| W2 | 41.74 / 41.75 | 2.81 / 2.81 | 44.56 / 44.56 |
| W2D | 7.25 / 7.25 | 0.42 / 0.42 | 7.67 / 7.67 |
| A1 | 16.92 / 16.92 | 2.53 / 2.53 | 19.45 / 19.45 |
| A2 | 25.46 / 25.41 | 7.76 / 7.76 | 33.22 / 33.18 |
| OE | 28.83 / 28.86 | 2.29 / 2.29 | 31.12 / 31.15 |
| | | | |
| G1/G2 | 2.46 / 2.47 | 0.00 / 0.00 | 2.46 / 2.47 |
| GR | 0.00 / 0.00 | 11.90 / 12.20 | 11.90 / 12.20 |
| WP1 | 38.46 / 38.55 | 0.00 / 0.00 | 38.46 / 38.55 |
| AL | 0.00 / 0.00 | 1.99 / 1.98 | 1.99 / 1.98 |
| Total | 238.28 / 238.90 | 36.74 / 36.89 | 275.14 / 275.79 |

Flächenbilanz der Nutzungszonen im Baugebiet gemäss neuem Bauzonenplanentwurf; blau=Änderung (Stand 24. April 2022)

Die Flächenzunahme beim Bauzonen total gemäss obiger Tabelle lässt sich folgendermassen begründen:

- Bisher war die Zufikerstrasse als Verkehrsfläche erfasst und erschien im Bauzonenplan weiss analog der Bahnlinie und den Kantonsstrassen. Da es sich bei der Zufikerstrasse um eine kommunale Strasse handelt, ist diese nach konstanter kantonaler Praxis den angrenzenden Grundnutzungszone zuzuweisen. Die Zufikerstrasse wurde daher im Rahmen der Neuerfassung der Grundnutzungsdaten teilweise den Zonen WA4, WA3 und W3 zugewiesen. Die Gesamtfläche der Zufikerstrasse innerhalb der Bauzone misst rund 0.28 ha.



- Durch die Neuerfassung der Grundnutzungsdaten erfuhren insbesondere die Grünzone und die Waffenplatzzone Anpassungen. Die Waffenplatzzone wurde am Gleithang innerhalb der Reusschleife rund 0.09 ha grösser, jedoch wurde auch die überlagernde Schutzzone Kleinstandorte ergänzt. Die Grünzonen wurden rund 0.30 ha grösser. Davon handelt es sich bei 0.18 ha um die Zuweisung des Uferweges an der Promenade in die Grünzone, da diese

Fläche weder dem Waldareal noch Gewässer zugewiesen werden kann. Die Parzellengrenze verläuft an der Kulturgrenze von Weg und Gewässer. Eine weitere, Grünzone (135 m²) wurde nördlich des Kraftwerks am linken Flussufer erfasst, da diese Fläche gemäss den statischen Waldgrenzen nicht mehr als Waldareal gilt. Weitere kleinere Flächen entlang des Flusses summierten sich mit den genannten grösseren Flächen zur Zahl 0.30 ha.

- Anpassung der Gartenzone an der Reuss im Bereich Reussgasse und der Kraftwerksinsel.
- Anpassung der WA3/WA4 im Bereich des Wällismühleweges an neu verlaufende Parzellengrenze / Weg
- Im Bauzonenplan nicht sichtbare Kleinstanpassungen

6 Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Der Stadtrat Bremgarten hat die Vorlage am 16. November 2020 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 18. März 2021 hat die Abteilung Raumentwicklung eine fachliche Stellungnahme eröffnet.

Nach der Bereinigung der Vorlage aufgrund der fachlichen Stellungnahme sowie aufgrund des Mitwirkungsverfahrens (siehe Kapitel 6.2 nachfolgend) wurde die Planungsvorlage mit Stadtratsbeschluss vom 4. Juli 2022 verabschiedet und der Abteilung Raumentwicklung zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen des abschliessenden Vorprüfungsverfahrens wurde die Vorlage zwischen Dezember 2022 und März 2023 in gemeinsamer Beratung mit dem Kreisplaner und kantonalen Fachstellen weiter bereinigt und wurde in bereinigter Fassung erneut zur Prüfung eingereicht (Stand vom 24. April 2023). Mit dem Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichts der Abteilung Raumentwicklung vom 16. November 2023 ist die kantonale Vorprüfung abgeschlossen.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe (29. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021) gemäss § 3 BauG über die Planung informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengestellt – der Bericht ist öffentlich und ist Teil der öffentlichen Auflage nach § 24 BauG.

Von März bis Juni 2022 wurde die Revisionsvorlage anhand der Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren und gestützt auf die Handlungsanweisungen aus dem Mitwirkungsbericht vom 4. Juli 2022 bereinigt (Ausnahme siehe nachfolgend). Ebenfalls eingeflossen ist die regionale Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Mutschellen Reusstal Kelleramt MRK von 21. Februar 2022.

Gestützt auf den Mitwirkungsbericht wurde die Bestimmung in die Bau- und Nutzungsordnung BNO aufgenommen, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Nutzungsbonus gewährt werden kann.

Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung wurden aufgrund eines diesbezüglichen Genehmigungsvorbehalts alternative Formulierungsmöglichkeiten geprüft. Basierend auf gefundenen bestehenden juristischen und fachlichen Abhandlungen zur Möglichkeit einer Verankerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, worin nach Berücksichtigung aller Interessen eine zahnlose Bestimmung übriggeblieben war, wird in der BNO Bremgarten auf eine Bestimmung zum Gemeinnützigen Wohnungsbau verzichtet. Die Bestimmung wurde damit aufgrund des Mitwirkungsverfahrens erst aufgenommen, jedoch im Rahmen der anschliessenden Vorprüfung aufgrund des Genehmigungsvorbehalts und der obigen Begründung wieder verworfen.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (Abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Die öffentliche Auflage gemäss § 24 Abs. 3 Baugesetz (BauG) fand vom 12. Februar 2024 bis zum 12. März 2024 mit begleitenden Sprechstunden statt.

Es gingen 20 Einwendungen mit insgesamt 31 Anträgen ein. Die Anträge umfassten die Themen Gewässerraumzone (5), Kommunaler Substanzschutz (4), Zonenzuweisung / Zonenabgrenzung im Bauzonen-/Kulturlandplan (8), diverse Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (7), Bahnhof Bremgarten / ÖV-Drehscheibe / Obertorplatz (2), weitere verkehrliche Themen (5).

Es wurden fünf Anträge teilweise gutgeheissen, dreizehn Anträge wurden abgewiesen und auf zehn Anträge konnte nicht eingetreten werden. Bei drei Einwendungen konnte eine Einigung erzielt werden, wodurch die Einwendung jeweils zurückgezogen wurde.

Aufgrund der teilweisen Gutheissung von fünf Anträgen ergaben sich die folgenden materiellen Änderungen an der Planungsvorlage:

- Die Breite der Gewässerraumzone wurde für den innerhalb der Bauzone offen fliessenden Bereich des Rotbachs von 13.5 m auf 13.0 m reduziert.
- Es wurde eine zusätzliche Bestimmung in die Bau- und Nutzungsordnung BNO aufgenommen, die bestimmt, dass in dem im Bauzonenplan zwischen Holzbrücke und Eisenbahnbrücke hellgrün bandierten Bereich der Gewässerraumzone von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Absätze 3 und 4 Gewässerschutzverordnung (GschV) befreit werden kann. In diesem Bereich ist eine Gartennutzung zulässig. Im Bauzonenplan, Ortsteil Bremgarten, ist der besagte Bereich mittels hellgrüner Bandierung verortet.
- Bei der Parzelle 5003 wurde im Bereich der künstlich angelegten Überlaufleitung auf die Festsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet und diese asymmetrisch zu Lasten des öffentlichen Gewässers Mühlebach/Mühleweiher festgelegt.

Orientierend wird in den Nutzungsplänen folgendes angepasst:

- Die östliche Weiherfläche im Bereich der Grünzone F (Gebiet Mühlebach / Mühleweiher) wird im Bauzonenplan als öffentliches Gewässer dargestellt.
- Der Perimeter Sachplan Militär SPM des Bundes wird in den Orientierungsinhalt des Bauzonenplans, Ortsteil Bremgarten, sowie in den Orientierungsinhalt des Kulturplanplans Bremgarten aufgenommen (Eintrag Perimeter und Legende).

6.4 Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Einwohnergemeindeversammlung beschlossen

Die Planungsdokumente werden an der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. Oktober 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt.