

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

BFSE/SRFE

Datum Genehmigung: 23.06.2025

Versand:

25. Juni 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.246

**Gemeinde Wohlen; Erschliessungsplan "Wil/Huebächer"; Genehmigung; Publikation; Auftrag
an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. September 2022
Mitwirkung	20. Juni 2021 bis 30. Juli 2021
Öffentliche Auflage	23. November 2024 bis 23. Dezember 2024
Beschluss Gemeinderat	3. Februar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	3. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	17. März 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 26. März 2014 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das rund 6,2 ha grosse Gebiet "Wil/Huebächer" liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Wohlen zwischen dem Industrieareal "Hopferen Allmend", der Sportanlage "Niedermatten" und Wohngebieten der Wohnzonen W2 und W3. Im Südwesten grenzt der Perimeter an die SBB¹-Linie Lenzburg–Rotkreuz. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) ist das Gebiet der Gewerbezone G zugewiesen und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Mit dem Erschliessungsplan (EP) soll das Areal baureif gemacht werden. Zielsetzungen sind nebst der Umsetzung der Erschliessungspflicht insbesondere die Minimierung der Beeinträchtigung angrenzender Wohnquartiere, eine optimale Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr (FVV), Möglichkeit der Etappierung sowie die Realisierung hochwertiger Grün- und Freiräume im Interesse einer hohen Standort- und Aufenthaltsqualität. Die Planung sieht einen Baubereich für ein Parkhaus vor. Betroffen sind die Parzellen 751, 752, 755, 756, 757, 3863, 3865, 3867, 3902 und 4488 sowie teilweise die Strassenparzellen 3841 und 3871.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen ist der verbindliche Inhalt der vom Gemeinderat Wohlen am 3. Februar 2025 beschlossenen Vorlage:

- EP "Wil/Huebächer"
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 22. September 2022 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte (Konkretisierung der Freiraumgestaltung, Anpassungen an den SNV) wurden bereinigt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 17 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Mit EP werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

¹ Schweizerische Bundesbahnen

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

4.2.2 Siedlungsqualität

Freiraum, Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der EP legt in einem gesamtheitlichen Ansatz über den gesamten Perimeter Grün- und Freiräume fest. Die Festlegungen ermöglichen eine hochwertige Freiraumgestaltung. Die Grün- und Freiräume werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Funktionen in Übergangsräume, Aufenthaltsräume und Strassenräume mit Begrünungspflicht unterteilt. Grün- und Freiräume sind naturnah und hochwertig zu gestalten und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie haben für eine angemessene Beschattung zu sorgen (§ 13 Abs. 2 SNV). Nach § 13 Abs. 6 ist die Umgebungsgestaltung gemäss § 65 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von einer ausgewiesenen Fachperson zu erstellen. Eine fachgerechte Pflege und die Verantwortlichkeit dafür (durch die Gemeinde zu erbringen) ist in § 13 Abs. 4 SNV verankert. Mit verschiedenen Massnahmen wird der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Einzelheiten können dem Planungsbericht, Kapitel 3.3 entnommen werden.

Ökologischer Ausgleich

Gemäss § 40a BauG ist für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Die Grösse der Ausgleichsfläche hat dabei maximal 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird, zu entsprechen.

Die Realisierbarkeit des erforderlichen Flächenanteils wird im Planungsbericht aufgezeigt (Kapitel 3.3.1). Mit den §§ 14 – 16 sowie 22 SNV wird geregelt, wo, beziehungsweise welche Räume gemäss Situationsplan, einen Beitrag (flächenmässig und qualitativ) an den ökologischen Ausgleich zu leisten haben. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung nach § 13 Abs. 6 SNV in Verbindung mit § 65 BNO werden die ökologischen Ausgleichsflächen in einem Umgebungsplan separat auszuweisen sein (keine Doppelnutzungen).

4.2.3 Erschliessung

Der Perimeter des EP wird im Planungsbericht erläutert. Der Einbezug der Strassenparzellen wird mit der Gewährleistung der Koordination der Erschliessungsplanung mit der kommunalen Strassenplanung begründet.

Die MIV²-Erschliessung erfolgt über eine Stichstrasse mit einer Wendeschleife. Der Schleppkurvennachweis für die Wendeanlage wird für einen Lastwagen mit Anhänger sowie für einen Sattelschlepper im Planungsbericht aufgezeigt (Kapitel 3.2.1, Abb. 16).

Bezüglich der Fuss- und Veloverbindungen wurden basierend auf der erfolgten fachlichen Beratung diverse Anpassungen vorgenommen. Insbesondere die angepasste Fusswegführung im Bereich der Zu- und Wegfahrt des Parkhauses wird begrüsst.

4.2.4 Parkierung

Die Regelungen in §§ 7, 8 und 10 SNV sowie die Ausführungen bezüglich der Parkierung im Planungsbericht entsprechen der Strategie "mobilitätAARGAU" und sind somit sachgerecht.

4.2.5 Interessenslinie Schweizerische Bundesbahnen (SBB)

Die Interessenslinie der SBB wurde gegenüber den ersten Entwürfen korrigiert. Dem Planungsbericht (Kapitel 2.2.2) ist zu entnehmen, dass dies mit der SBB am 16. Dezember 2021 abgesprochen wurde.

² Motorisierter Individualverkehr

4.2.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz erfolgt mit über die K 265 Nutzenbachstrasse.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgt grundsätzlich im Nutzungsplanverfahren (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG). Für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen ist der Nachweis genügender Verkehrskapazitäten möglichst schon bei der Standortevaluation, spätestens aber im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Gemäss Planungsbericht, Kapitel 3.2.5, wird in einer ersten Abschätzung ein Bedarf von 320 Parkfeldern veranschlagt. Gemäss Abschätzung aus fachlicher Sicht (mit Standorttyp D und 80 % des Richtwerts) wird von bis zu 390 Parkfeldern ausgegangen. Gemäss VSS-Norm³ 40 283 ergeben sich daraus rund 1'000 Fahrten/Tag. Bei diesen Abschätzungen wird von Normwerten für industriell/gewerbliche Nutzung ausgegangen.

Nach § 46 Bauverordnung (BauV) hat die Bauherrschaft für Bauvorhaben, die ein motorisiertes Verkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Fahrten pro Tag erwarten lassen, den Nachweis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen. Mit den oben aufgeführten Zahlen ist man mit der vorgesehenen Nutzung klar unter dem Schwellenwert von 1'500 Fahrten pro Tag, welcher gemäss § 46 BauV einen Kapazitätsnachweis zwingend verlangt. Allerdings sind dabei nur ein Teil der nach § 15 BNO rechtlich zulässigen Nutzungen berücksichtigt (nebst gewerblicher Produktion auch Dienstleistungen [wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie usw.] und Verkaufsnutzungen mit maximal 500 m² pro Laden. Weil es sich um eine Neuer-schliessung in einem bereits relativ stark belasteten Gebiet handelt, wird eine Überprüfung der genügenden Kapazität für den Knoten Wilerstrasse / K 265 Nutzenbachstrasse empfohlen.

4.2.7 Weitere materielle Hinweise

Entwässerung

Gemäss Kapitel 3.4.2 des Planungsberichts ist als Entwässerungssystem für das Gewerbegebiet "Wil/Huebächer" das Teiltrennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser und das verschmutzte Regenwasser können über die im generellen Entwässerungsplan (GEP) vorgesehenen Leitungen entsorgt werden. Das unverschmutzte Regenwasser (Saubерwasser) ist zu versickern oder in ein Oberflächengewässer/Sauberwasserleitung (inklusive Retention) abzuleiten.

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

In der Gemeinde Wohlen ist der GEP zweite Generation (GEP2) geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP2 aufzuzeigen. Die Zusicherung eines entsprechenden Staatsbeitrags von der Abteilung für Umwelt liegt mit Schreiben vom 25. März 2019 bereits vor.

Lärm

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die Bahnlinie Rotkreuz–Lenzburg der SBB (DfA-Linie 653) und befindet sich in der Gewerbezone G, welcher nach BNO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht ist das Gebiet als noch nicht erschlossen zu betrachten. Dementsprechend darf das Planungsgebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können

³ Schweizer Normen des Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

(Art. 30 Lärmschutzverordnung [LSV]). Für kleine Teile kann die kantonale Behörde Ausnahmen gestatten (§ 25 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR]).

Die lärmrechtlichen Bestimmungen in § 23 SNV wurden entsprechend der fachlichen Beratung angepasst. Mit diesen Bestimmungen ist gewährleistet, dass die Anforderungen von Art. 30 LSV bei den späteren Baugesuchen eingehalten werden.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Erschliessungsplan "Wil/Huebächer", beschlossen vom Gemeinderat Wohlen am 3. Februar 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen (AG)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwalts-gesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.