

Datum Genehmigung: 11.08.2025

Versand: **12. Aug. 2025**

Geschäfts-Nr. BVUARE.23.332

Gemeinde Spreitenbach; Revision Erschliessungsplanung, Erschliessungsplan "Industriegebiet Süd"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	10. Juli 2024
Mitwirkung	18. November 2024 bis 17. Dezember 2024
Öffentliche Auflage	3. Februar 2025 bis 4. März 2025
Beschluss Gemeinderat	24. März 2025
Eingereicht zur Genehmigung	3. Juni 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	3. Mai 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz 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. Januar 2005 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Die Strasseninfrastrukturen der Gemeinde Spreitenbach wurden in den vergangenen Jahrzehnten mehrheitlich auf der Grundlage von kommunalen Überbauungsplänen (ÜP) erstellt. Einige der Planungen wurden revidiert oder weichen von der heute realisierten Situation ab, was die Anwendung der Planungsinstrumente teilweise erschwert und zu Rechtsunsicherheiten führen kann. Gegenstand

der Planungsvorlage ist die Überprüfung und Konsolidierung der Erschliessungspläne (EP) der Gemeinde über das ganze Gemeindegebiet hinweg. Nicht mehr notwendige EP werden aufgehoben.

Im Gebiet "Industriegebiet Süd" existiert heute eine Vielzahl von verschiedenen ÜP und EP, die der heutigen Situation nicht mehr gerecht werden. Die weiterhin benötigten Planungsinhalte der aufzubauenden Erschliessungs- und Überbauungspläne in diesem Gebiet werden mit dem neuen EP "Industriegebiet Süd" gesichert.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die vom Gemeinderat Spreitenbach am 24. März 2025 beschlossenen Aufhebungen folgender Vorlagen:

- EP (Kommunaler Überbauungsplan) "Althau" P021 vom 7. März 1978
- EP "Althau" P021 vom 8. August 2014
- EP (Kommunaler ÜP) "Limmat" P027 vom 7. März 1978
- EP (Kommunaler ÜP) "Neuhard" P028 vom 10. Mai 1983
- EP (Bebauungsplan, Baulinienplan und Niveaulinienplan) "Gyrhalde" P031 vom 27. Januar 1959
- EP (Kommunaler ÜP) "Halde" P032 vom 15. September 1976
- EP (Kommunaler ÜP) "Härdli" P033 vom 11. Juli 1967
- EP (Kommunaler ÜP) "Härdli Änderung Industriestammgleis" P033 vom 31. August 1977
- EP (Kommunaler ÜP) "Industriegebiet Süd (mit Revision Gebiet Ost)" P043 vom 15. September 1976
- EP (Kommunaler ÜP, Baulinienplan) "Schleipfe" P044 vom 3. März 1980
- EP (Kommunaler ÜP) "West (mit Teilvorlage Zentrumstrasse Grundbuchblatt 4)" P045 vom 18. April 1978
- EP (Kommunaler ÜP) "West (mit Teilvorlage Zentrumstrasse Grundbuchblatt 5)" P045 vom 18. April 1978
- EP (Kommunaler ÜP) "West Änderung Boostockstrasse" P045 vom 10. Juni 1986
- EP (Kommunaler ÜP) "Chessel" P048 vom 10. Juni 1986
- EP (Kommunaler ÜP) "Industriestrasse Ost" P049 vom 18. Januar 1983
- EP (Kommunaler ÜP) "Industrie Asp" P057 vom 24. Juli 1987
- EP (Kommunaler ÜP) "Türliackerstrasse" P061 vom 30. Juni 1987
- EP (Kommunaler ÜP) "Brüel" P068 vom 19. Juni 1990
- EP (Kommunaler ÜP) "Schmittegass" P069 vom 21. Dezember 1993
- EP (Kommunaler ÜP) "Geeracher" P070 vom 17. Mai 1994
- EP (Kommunaler ÜP) "Geeracher Änderung Geeracherstrasse" P070 vom 28. Juni 1995
- EP (Kommunaler ÜP) "Bründli" P071 vom 21. Dezember 1993
- EP "Rütiloch, Strassen- und Baulinienplan" P072 vom 27. August 1997
- EP (Kommunaler ÜP) "Industriestrasse West – Furttalstrasse Änderung 1989" P073 vom 5. März 1991
- EP (Kommunaler ÜP) "Änderung Gebiet Willenacher (Industriegebiet Süd)" P077 vom 7. September 1993
- EP "Steiacher, Teilerschliessungsplan" P079 vom 17. April 1996

Weiter zu genehmigen ist der verbindliche Inhalt der vom Gemeinderat Spreitenbach am 24. März 2025 beschlossenen Vorlage:

- EP "Industriegebiet Süd" 1:1'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 24. März 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 10. Juli 2024 mit einem Vorbehalt abgeschlossen worden. Mit der Festlegung einer neuen Baulinie entlang der Pfadackerstrasse gilt der Vorbehalt als 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 Verfahrenskoordination

Der vorliegende Sondernutzungsplan (SNP) und die erforderliche Änderung des Nutzungsplans Siedlung sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Voraussetzungen sind erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen.

4.3 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.

4.3.1 Aufhebung der kommunalen Überbauungs- und Baulinienpläne

Mittels Analyseplan, der Strassenabstände nach BauG und Baulinien sowie weitere relevante Planinhalte gegenüberstellt, und unter Anwendung der im Planungsbericht (Seite 4) aufgeführten Grundsätze und Überlegungen wurden die zahlreich bestehenden SNP beurteilt. Die überprüften SNP werden im Planungsbericht einzeln abgehandelt und begründet. Dieses sorgfältige und systematische Vorgehen macht die Planung nachvollziehbar und wird ausdrücklich begrüsst.

Verkehrsthemen in kommunalen SNP orientieren sich hauptsächlich an den Zielen der Gemeinde. Deshalb entscheidet die Gemeinde vor allem, ob die Festlegungen weiterhin notwendig sind. Enthalten SNP unter anderem Strassen- und Baulinien, kommen mit der Aufhebung die baugesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung. Dies wird im Planungsbericht grundsätzlich erläutert. Abstandsvorschriften gegenüber Strassen werden in § 111 BauG geregelt.

Die Aufhebung der SNP ist begründet und grundsätzlich sachgerecht.

Im Richtplankapitel M 4.1 ist eine Velovorzugsroute (VVR) von der Grenze zum Kanton Zürich über Spreitenbach bis Killwangen festgesetzt. Diese VVR soll auf dem Gemeindegebiet von Spreitenbach entlang der Müslistrasse, Pfadackerstrasse, K274 Landstrasse und Industriestrasse verlaufen, wie dies der Planungsbericht zum neuen EP "Industriegebiet Süd" entsprechend ausführt. Die Abschnitte der VVR entlang der Müslistrasse und Pfadackerstrasse wären von der geplanten ersatzlosen Aufhebung der aktuell rechtskräftigen Baulinien negativ betroffen. Auf die geplante ersatzlose Aufhebung der Baulinien entlang der Müslistrasse und Pfadackerstrasse wurde vorliegend verzichtet und eine neue Baulinie festgelegt. Somit ist der Vorbehalt bereinigt.

4.3.2 Erschliessungsplan "Industriegebiet Süd"

Der vorliegende EP "Industriegebiet Süd" sichert hauptsächlich die Baulinien entlang der Industrie-
strasse. Die Planinhalte des EP ersetzen diejenigen Regelungen, die auch nach der Aufhebung der
SNP in diesem Gebiet noch Bestand haben sollen. Die planerischen Festlegungen sowie die dazu-
gehörigen Ausführungen im Planungsbericht sind grundsätzlich zweckmässig und sachgerecht.

Im Bereich des Shopping-Centers sichert der EP zusätzlich die Fussverbindung über die Industrie-
strasse zum Limmatpark. Diese sogenannte Passerelle dient gemäss Planungsbericht "primär der
oberirdischen, niveaufreien Überquerung des Strassenraums für Kunden und Passanten des Shop-
ping-Centers" (Seite 17). Die Passerelle wird im Genehmigungsinhalt als "oberirdisches Gebäude mit
einem maximalen Querschnitt von 200 m² unter Einhaltung normgerechter lichter Höhe gegenüber
dem Strassenniveau" festgelegt. Diese Festlegung ist grundsätzlich zweckmässig und sichert in fle-
xibler Weise die Fussverbindung.

4.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der neu zu genehmigende EP "Industriegebiet Süd" enthält keine SNV.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Aufhebung der nachfolgenden SNP, beschlossen vom Gemeinderat Spreitenbach am 24. März
2025, wird genehmigt.

- EP (Kommunaler Überbauungsplan) "Althau" P021 vom 7. März 1978
- EP "Althau" P021 vom 8. August 2014
- EP (Kommunaler ÜP) "Limmat" P027 vom 7. März 1978
- EP (Kommunaler ÜP) "Neuhard" P028 vom 10. Mai 1983
- EP (Bebauungsplan, Baulinienplan und Niveaulinienplan) "Gyrhalde" P031 vom 27. Januar 1959
- EP (Kommunaler ÜP) "Halde" P032 vom 15. September 1976
- EP (Kommunaler ÜP) "Härdli" P033 vom 11. Juli 1967
- EP (Kommunaler ÜP) "Härdli Änderung Industriestammgleis" P033 vom 31. August 1977
- EP (Kommunaler ÜP) "Industriegebiet Süd (mit Revision Gebiet Ost)" P043 vom 15. Septem-
ber 1976
- EP (Kommunaler ÜP, Baulinienplan) "Schleipfe" P044 vom 3. März 1980
- EP (Kommunaler ÜP) "West (mit Teilvorlage Zentrumstrasse Grundbuchblatt 4)" P045 vom
18. April 1978
- EP (Kommunaler ÜP) "West (mit Teilvorlage Zentrumstrasse Grundbuchblatt 5)" P045 vom
18. April 1978
- EP (Kommunaler ÜP) "West Änderung Boostockstrasse" P045 vom 10. Juni 1986
- EP (Kommunaler ÜP) "Chessel" P048 vom 10. Juni 1986
- EP (Kommunaler ÜP) "Industriestrasse Ost" P049 vom 18. Januar 1983
- EP (Kommunaler ÜP) "Industrie Asp" P057 vom 24. Juli 1987
- EP (Kommunaler ÜP) "Türliackerstrasse" P061 vom 30. Juni 1987
- EP (Kommunaler ÜP) "Brüel" P068 vom 19. Juni 1990
- EP (Kommunaler ÜP) "Schmittgass" P069 vom 21. Dezember 1993
- EP (Kommunaler ÜP) "Geeracher" P070 vom 17. Mai 1994
- EP (Kommunaler ÜP) "Geeracher Änderung Geeracherstrasse" P070 vom 28. Juni 1995

- EP (Kommunaler ÜP) "Bründli" P071 vom 21. Dezember 1993
- EP "Rütiloch, Strassen- und Baulinienplan" P072 vom 27. August 1997
- EP (Kommunaler ÜP) "Industriestrasse West – Furttalstrasse Änderung 1989" P073 vom 5. März 1991
- EP (Kommunaler ÜP) "Änderung Gebiet Willenacher (Industriegebiet Süd)" P077 vom 7. September 1993
- EP "Steiachener, Teilerschliessungsplan" P079 vom 17. April 1996

2.

Der EP "Industriegebiet Süd", beschlossen vom Gemeinderat Spreitenbach am 24. März 2025, wird genehmigt.

3.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach
- 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 (Anwaltsgesetz, 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.