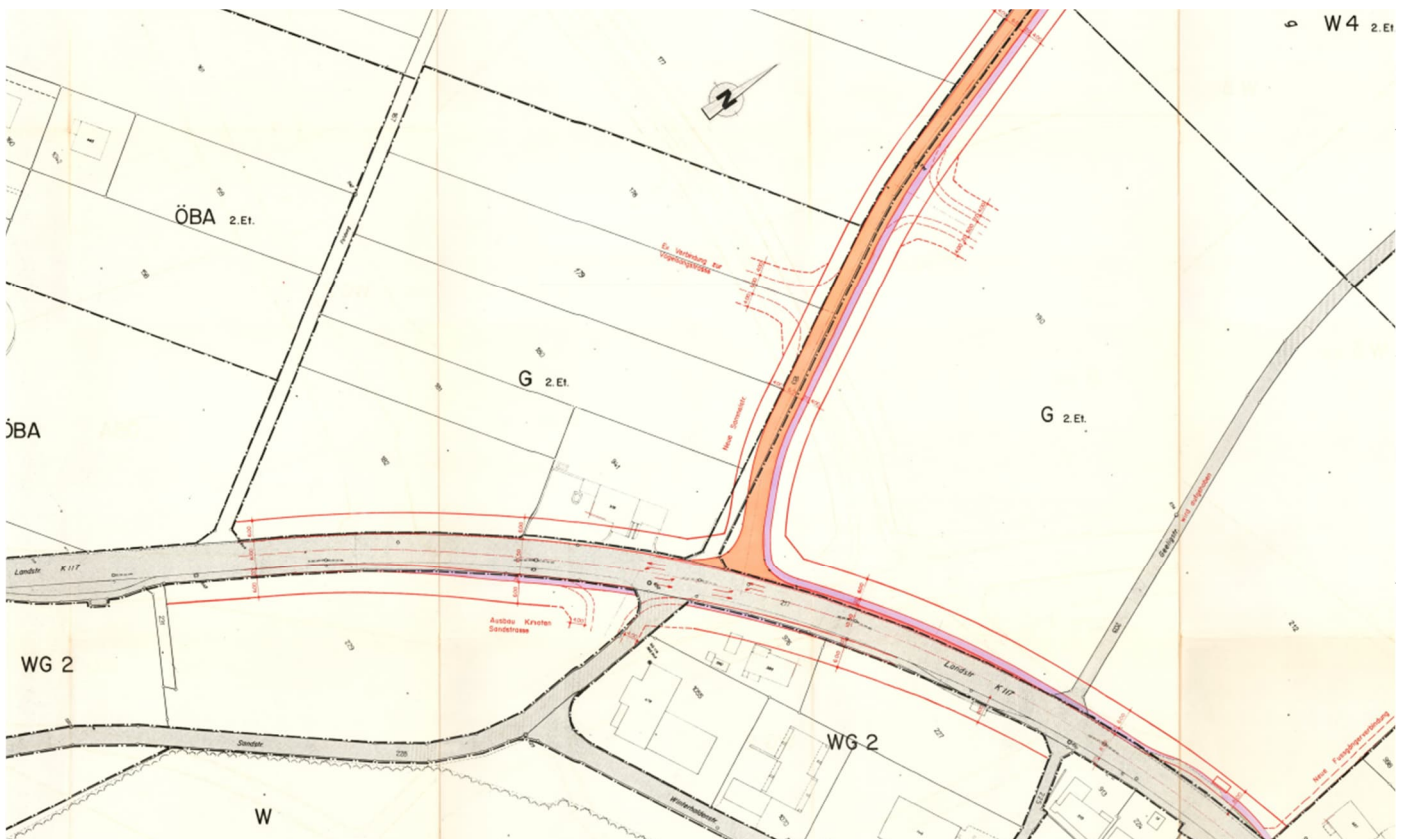


PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Aufhebung kommunaler Überbauungsplan «Landstrasse K117 - Geelig»

Gemäss § 17 BauG

20.01.2026

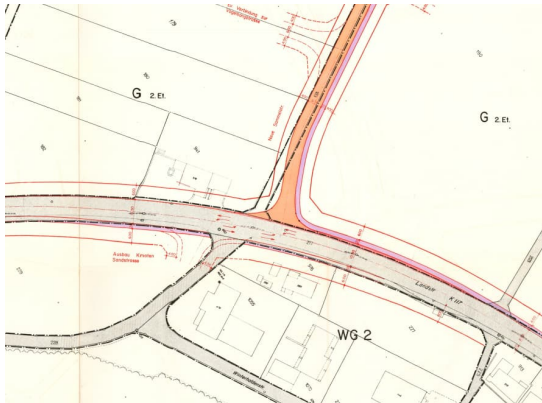


Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Gebenstorf
Gemeinde:	Gebenstorf
Stand:	Mitwirkung



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente der allgemeinen Nutzungsplanung	4
2.2	Verhältnis Überbauungsplan Landstrasse zu bestehenden und laufenden Planungen	5
3	Erläuterungen zum Planungsinhalt	8
3.1	Beschrieb kommunaler Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig»	8
3.2	Realisierungsgrad	9
4	Interessenabwägung	10
5	Planungsablauf	12
5.1	Vorprüfung	12
5.2	Information und Mitwirkung	13
5.3	Öffentliche Auflage	13
5.4	Beschluss Gemeinderat und Genehmigung Kanton	13



Impressum

Projekt-Nummer
5412.005

Auftraggeber
Einwohnergemeinde Gebenstorf vertreten
durch:
Gemeinderat Gebenstorf
Vogelsangstrasse 2
5412 Gebenstorf

Projektleiter
dus

Auftragnehmer
Planora AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10
info@planora.ch

Projektteam
Adrian Duss, MSc Geographie, MAS
Raumplanung ETHZ, Planora AG

Janine Frei, MSc OST in Eng.
Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur,
Planora AG

Planora AG
info@planora.ch
www.planora.ch

Standort Aarau
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
+41 62 200 28 28

Standort Wohlen
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10

Standort Muri
Luzernerstrasse 35
5630 Muri
+41 56 675 76 00



1 Ausgangslage

Der kommunale Überbauungsplan „Landstrasse K117 – Geelig“, nachfolgend Überbauungsplan Landstrasse genannt, wurde von der Einwohnergemeindeversammlung Gebenstorf am 10. Juni 1988 beschlossen und vom Grossen Rat am 20. Juni 1989 genehmigt. Im Rahmen der vergangenen Planungsverfahren (u.a. Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2021) behielt der Überbauungsplan Landstrasse Rechtsgültigkeit. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Beschluss im Jahr 2021) wurde das Gebiet Geelig aufgrund der noch nicht abschliessend vorhandenen Zukunftsvision nur teilweise behandelt. Stattdessen erfolgte im Bauzonenplan die Bezeichnung eines Entwicklungsrichtplanperimeters Geelig (Pflicht zur Erstellung eines Entwicklungsrichtplans (ERP)). Der Perimeter des Überbauungsplans Landstrasse tangiert in einem Teilbereich diesen Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig.

Nach Vorliegen des ERPs (beschlossen durch den Gemeinderat im Dezember 2022) erfolgt derzeit die grundeigentümerverbindliche Umsetzung dessen im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung sowie eines parallellaufenden Erschliessungsplans. Dieser Erschliessungsplan Geelig deckt auch Teilbereiche des Perimeters des Überbauungsplans Landstrasse ab (nördlich Landstrasse im Gebiet Geelig). Um Unklarheiten betreffend geltender planungsrechtlicher Vorgaben zu verhindern, soll der Überbauungsplan Landstrasse aufgehoben werden.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente der allgemeinen Nutzungsplanung

Die Gemeinde Gebenstorf verfügt über eine den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung. Die planungsrechtliche Grundlage für das im Rahmen der Gesamtrevision nur teilweise behandelte Gebiet Geelig erfolgt derzeit in einer Teilrevision der Nutzungsplanung.

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP) 1:2'500	10. Juni 2021	06. April 2022
Kulturlandplan (KLP) 1:5'000	10. Juni 2021	06. April 2022
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	10. Juni 2021	06. April 2022



2.2 Verhältnis Überbauungsplan Landstrasse zu bestehenden und laufenden Planungen

2.2.1 Verhältnis zu Entwicklungsrichtplan Geelig

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2021 behielt der Überbauungsplan Landstrasse Rechtsgültigkeit. Das Gebiet nördlich der Landstrasse wurde jedoch während der Gesamtrevision mit der Überlagerung „Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig“ belegt, in dem gemäss § 7 BNO ein attraktives, urbanes Zentrum mit hoher Wohnqualität und gutem Freiraumangebot entwickelt werden soll.

Dieser Entwicklungsrichtplan Geelig wurde anfangs Februar 2023 vom Gemeinderat Gebenstorf behördenverbindlich festgesetzt. Der Entwicklungsrichtplan bildet nun die Grundlage für die aktuell laufenden Planungen im Gebiet Geelig: die Teilrevision der Nutzungsplanung und den Erschliessungsplan.

Der Überbauungsplan Landstrasse sichert die Strassen- und dazugehörenden Baulinien der Geeligstrasse und sowie die Strassen- und dazugehörenden Baulinien der Landstrasse K117 zwischen der Hornblick- und der Grenzstrasse. Die Inhalte des Überbauungsplans Landstrasse sind mittlerweile mehrheitlich umgesetzt (z.B. Geeligstrasse). Einige Inhalte, z.B. die Bushaltekante der Bushaltestelle „Gebenstorf, Waldheim“ (Fahrtrichtung Gebenstorf), wurden zu den Festlegungen des Überbauungsplan Landstrasse jedoch abweichend realisiert.

Nebst dem Entwicklungsrichtplan Geelig liegt auch ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK, Stand 2024) für die Landstrasse (Kantonsstrasse K117) vor. Das BGK sieht zwischen dem Kreisel Gemeindehaus und der Gemeindegrenze zu Baden eine Strassenverbreiterung vor. Diese ist notwendig, da die Dimensionierung der Landstrasse nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Auch die überholten Festlegungen zu den Bushaltestellen werden im BGK gemäss den aktuell geltenden Richtlinien angepasst.

2.2.2 Abstimmung zur Gesamtrevision und zur laufenden Teiländerung der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2021 wurde der Überbauungsplan beibehalten und behielt Rechtskraft. Da gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision 2021 eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne stattgefunden hat, ist anzunehmen, dass der Verzicht auf Aufhebung mit der noch nicht vorhandenen Zukunftsvision im Geelig zusammenhing und die abschliessende Überprüfung des Überbauungsplan ebenfalls auf die nachgelagerte Planung (Teiländerung Nutzungsplanung) delegiert wurde.

2.2.3 Abstimmung zur laufenden Erarbeitung des Erschliessungsplans Geelig

Wie in Kapitel 2.2 im Zusammenhang mit dem Entwicklungsrichtplan Geelig bereits beschrieben, wird aktuell ein Erschliessungsplan (vgl. Abbildung 1) erarbeitet, welcher die behördenverbindlichen Inhalte des Entwicklungsrichtplans u.a zu den Themen Verkehr und Freiraum grundeigentümerverbindlich sichert. Der Erschliessungsplan schliesst Teile des Überbauungsplan Landstrasse mit ein (alles nördlich der Landstrasse, siehe Abbildung 2).

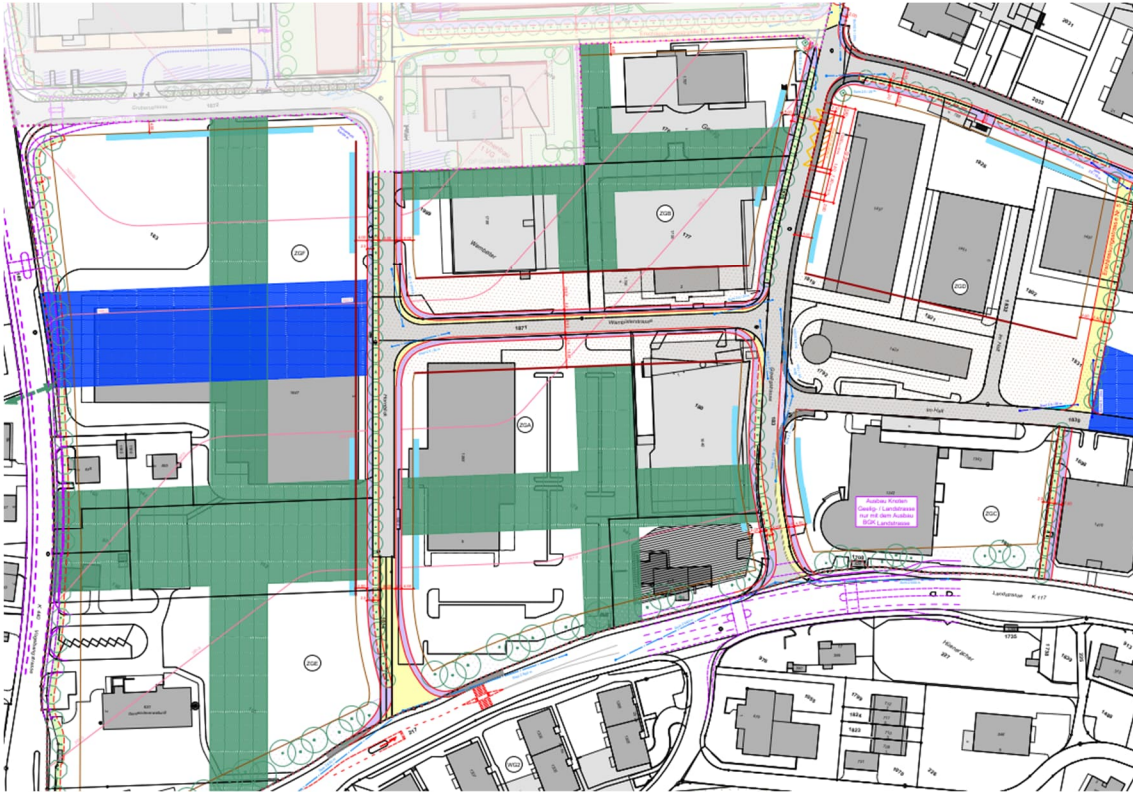


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Entwurf des Erschliessungsplans Geelig, Stand Mitwirkung (Quelle: Ballmer+Partner AG)

Der Erschliessungsplan Geelig wie auch der Überbauungsplan Landstrasse sind beides Sondernutzungspläne und beinhalten beide Regelungsinhalte zur Erschliessung, vor allem des Gebiets Geelig. Im Erschliessungsplan werden nun die Inhalte des Entwicklungsrichtplans zur „neuen“ Erschliessung des Gebiets Geelig sowie orientierend den Stand des BGKs Landstrasse gesichert. Sie weichen von den Bestimmungen des Überbauungsplans ab, entsprechen aber der neuen behördenverbindlichen Zukunftsvision.

Der Erschliessungsplan deckt das gesamte Gebiet Geelig ab. Er weist entsprechend einen viel grösseren Perimeter als der Überbauungsplan Landstrasse auf. Zudem stammt der Überbauungsplan Landstrasse aus dem Jahre 1989 und ist teilweise bereits umgesetzt.

Für die Sicherstellung der koordinierten Entwicklungsstrategie gemäss Entwicklungsrichtplan ist es von hoher Bedeutung, die entsprechenden Planungsinhalte in einem Planungsinstrument zu sichern. So wird dem Überbauungsplan Landstrasse gegenüber dem Erschliessungsplan eine untergeordnete Rolle beigemessen.



Verstärkend wirkt die Tatsache, dass der Überbauungsplan Landstrasse an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden müsste, um diese angemessen sichern zu können. Da der Erschliessungsplan sowieso erarbeitet werden muss (für die anderweitige Erschliessungsthemen im Gebiet Geelig), ist es sinnvoll, die Erschliessung inkl. Kreuzbereich der Geelig- und der Landstrasse ausschliesslich im Erschliessungsplan zu regeln. So können zudem zwei sich gegenseitig sowie der Grundnutzung überlagernde Planungen vermieden werden.

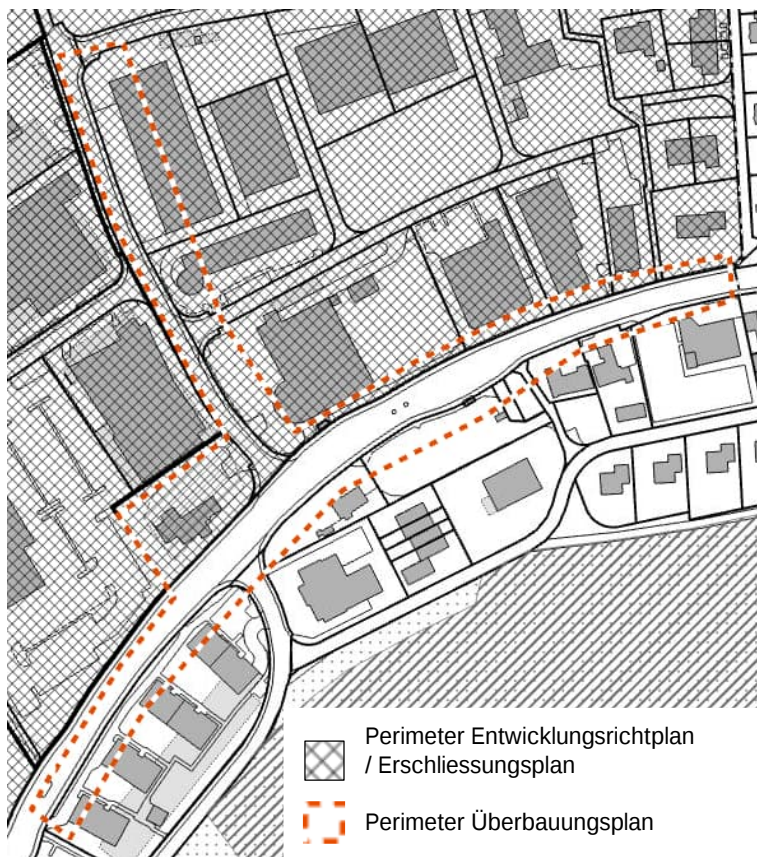


Abbildung 2 Ausschnitt der Überlagerungen des Bauzonenplans der Gemeinde Gebenstorf
(Quelle: AGIS 2025)

3 Erläuterungen zum Planungsinhalt

3.1 Beschrieb kommunaler Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig»

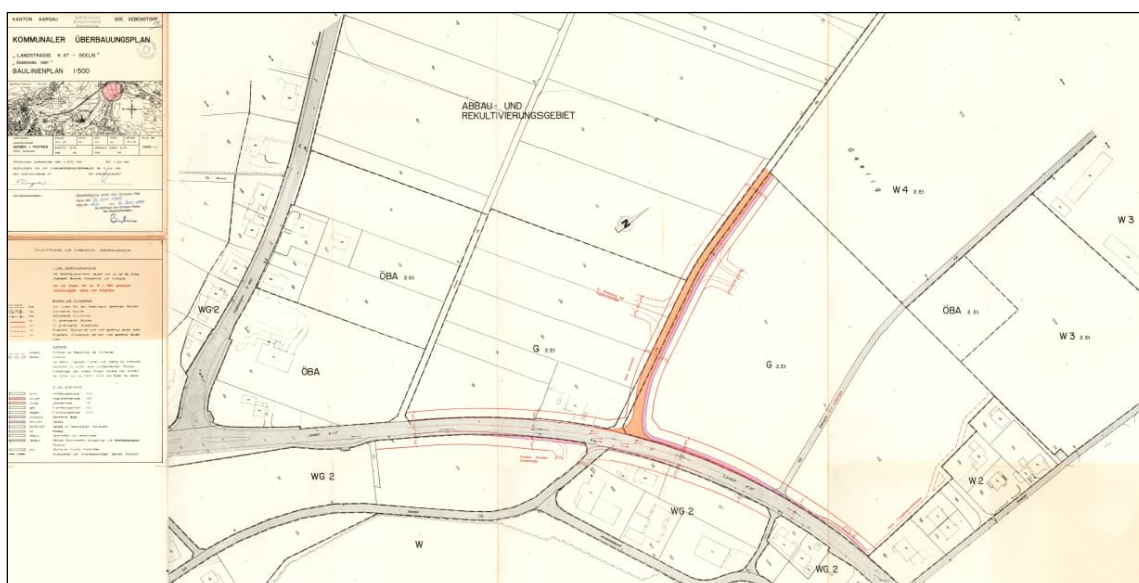


Abbildung 3 Kommunaler Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig»

Der Überbauungsplan Landstrasse wurde am 20. Juni 1989 durch den Grossen Rat genehmigt und besitzt seither Rechtskraft. Ergänzend zur Grundordnung sichert der Überbauungsplan die Strassen- und dazugehörenden Baulinien der Geelig- sowie von Teilen der Landstrasse. Während die Landstrasse bereits grösstenteils bestand und nur für Gehwege und Bushaltekanten minimale Anpassungen gesichert wurden, dienten u.a. die Strassen- und Baulinien im Gebiet Geelig der Realisierung einer neuen Sammelstrasse. Die damals bestehende Geeligstrasse sollte dabei aufgehoben werden.

Zu den zu genehmigenden Bau- und Strassenlinien der neuen Geelig- und der bestehenden Landstrasse sind mehrere projektierte Bau- und Strassenlinien im Überbauungsplan enthalten. Diese projektierten Planinhalte wurden gemäss Erläuterungen zum Überbauungsplan nicht im Rahmen des Überbauungsplans Landstrasse genehmigt. Der projektierte Ausbau des Knotens Sandstrasse und die neue Fussgänger Verbindung im Osten wurden dabei in Übereinstimmung mit den im Überbauungsplan gezeigten Lagen realisiert, anders als die beiden projektierten Knoten entlang der Geeligstrasse. Diese wurden mittlerweile an anderen Stellen realisiert.

Die massgeblichen Inhalte des Überbauungsplans Landstrasse sind die Bau- und Strassenlinien, die der Sicherung des Strassenraumes dienen. Während die Strassenlinien den eigentlichen Strassenverlauf festlegen, sichern die Baulinien den Strassenabstand für Bauten und Anlagen. Entlang der Landstrasse beträgt dieser 6.0 m (Kantonsstrasse) und entlang der Geeligstrasse 4.0 m (Gemeindestrasse). Diese Abstände sind identisch mit den aktuell gültigen Abständen gemäss § 111 Abs. 1 BauG.

Mit Ausnahme der angedachten Bereiche für die Bushaltekanten (Parz. Nrn. 212 und 227 im Überbauungsplan, Parz. Nrn. 227 und 1793 gemäss aktueller amtlicher Vermessung) sichern die Bau- und Strassenlinien

grundsätzlich keine Unterabstände. So könnten die allermeisten Bauten und Anlagen auch ohne den Überbauungsplan Landstrasse wieder realisiert werden.

3.2 Realisierungsgrad

Rund um die Knotensituation der Geelig-, der Land- und der Sandstrasse sind seit Inkrafttreten des Überbauungsplans Landstrasse bauliche Massnahmen zu erkennen. Diese betreffen insbesondere den Ausbau resp. die Realisierung der beiden Knoten der Geelig- und der Landstrasse sowie der Land- und der Sandstrasse. Dabei beruht der Ausbau des Knotens der Sandstrasse den provisorischen Inhalten des Überbauungsplans. Die ebenfalls provisorisch festgelegten Knoten der neuen Geeligstrasse wurden zwar realisiert (heutige Wambistrasse sowie Im Halt), jedoch abweichend zu den angedachten Überlegungen im Überbauungsplan Landstrasse.

Die Bushaltekannte, welche bei der ehem. Parz. Nr. 212 (aktuelle Parz. Nrn. 1783 und 1825) in Fahrtrichtung Gebenstorf angedacht war, wurde nicht entsprechend den Bau- und Strassenlinien realisiert. Die Haltestelle befindet sich aktuell deutlich westlicher, jedoch noch östlich der Geeligstrasse bei den Parz. Nrn. 1609 und 1708.

Bestehende Gebäude werden durch die Aufhebung des Überbauungsplans Landstrasse nicht tangiert, da sämtliche Gebäude die aktuell geltenden Strassenabstände einhalten und mit dem Überbauungsplan keine Unterabstände gewährleistet werden.

Die Parz. Nr. 227 war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Überbauungsplans Landstrasse unbebaut und stellt auch heute eine baureife Bauzonenreserve dar. Im Vergleich zu 1989 wurden im westlichen Teil der Parz. Nr. 227 Änderungen vorgenommen und zwei kleinere Grundstücke (Parz. Nrn. 1639 und 1738 mit Gesamtfläche von 238 m²) abparzelliert. Eine Bebauung des Grundstücks ist weiterhin möglich. Der Überbauungsplan Landstrasse sichert aktuell einen geringfügigen Unterabstand auf dieser Parzelle infolge der realisierten und der Kantonsstrassenparzelle zugehörigen Busbucht (Bushaltestelle „Gebenstorf, Waldheim“ Fahrtrichtung Baden). Dieser fällt mit Aufhebung des Überbauungsplans dahin. Im Rahmen der aktuell laufenden BauG-Revision (Stand Anhörung Anfang 2025) ist jedoch beabsichtigt, für solche Fälle ein reduzierter Strassenraum zu ermöglichen.

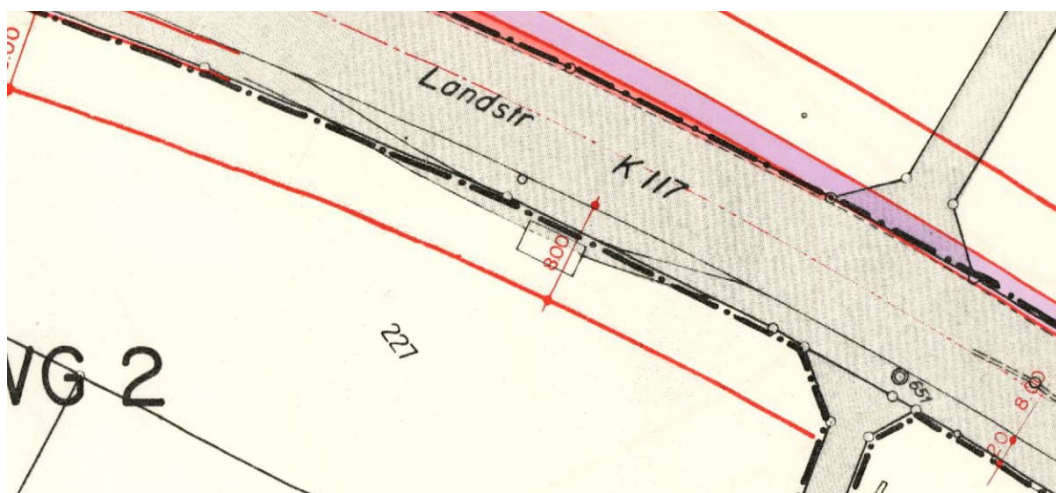


Abbildung 4 Der durch die Baulinie gesicherte Unterabstand der Parzelle Nr. 227



3.2.1 Verhältnis zur heutigen Situation

Der Überbauungsplan Landstrasse besitzt keine, heute rechtswidrigen Inhalte und ist mit dem heute geltenden Recht grundsätzlich kompatibel. Wie im Kapitel 3.2.3 bereits vermerkt, werden zudem keine bestehenden Gebäude durch den Wegfall der Baulinien des Überbauungsplans Landstrasse in einen Unterabstand gestellt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Überbauungsplan einen Strassenabstand von 6.0 m sichert, welcher identisch ist mit dem Abstand gegenüber von Kantonsstrassen gemäss § 111 Abs. 1 BauG.

Eine Abweichung im Vergleich des Überbauungsplans Landstrasse und dem heutigen Zustand ist insbesondere im Bereich der Bushaltestelle „Gebenstorf, Waldheim“ Fahrtrichtung Gebenstorf (Parz. Nr. 1697) zu erkennen. Diese Ausgangslage wird sich gemäss dem BGK (Stand 2024) nochmals verändern, jedoch ebenfalls eine Abweichung zum Überbauungsplan Landstrasse darstellen. Eine allfällige neue Bebauung der Parz. Nr. 1697 auf der Grundlage des Entwicklungsrichtplans und des Erschliessungsplans kann die gegebenenfalls auftretenden Änderungen berücksichtigen. Der nötige Handlungsspielraum liegt im entsprechenden Bereich vor.

4 Interessenabwägung

Mit der Möglichkeit zur Aufhebung oder Anpassung geltender Sondernutzungspläne können überholte Planungen aufgehoben und auf das geltende Recht abgestimmt werden. Im Rahmen von Nutzungsplanungsrevisionen (Teilrevision oder Gesamtrevision) werden die geltenden Sondernutzungsplanungen auf eine potenzielle Aufhebung überprüft und nach Möglichkeit in die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung eingebunden. Die Aufhebung der Sondernutzungspläne vereinfacht oftmals das Baugesuchverfahren, da die Anzahl massgebender Dokumente verringert wird und rechtliche Widersprüche bereinigt werden.

Um Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) Rechnung zu tragen, sind bei sämtlichen raumwirksamen Aufgaben die vorhandenen, wesentlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Die Interessenabwägung erfolgt in drei Stufen.

Für die Interessenermittlung wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979 (Stand: 01.01.2019)
- RPV: Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (Stand: 01.01.2021)
- NHG: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01.07.1966 (Stand: 01.04.2020)
- ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- GSchG: Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24.01.1991 (Stand: 01.01.2021)
- GSchV: Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Stand: 01.01.2021)
- LSV: Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (Stand: 01.07.2021)
- SVG: Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958 (Stand: 1. Mai 2024)
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011 (Stand: 27.06.2023)
- BauG: Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19.01.1993 (Stand: 01.01.2022)
- BauV: Bauverordnung vom 25.05.2011 (Stand: 27.02.2023)
- Mobilitätsstrategie Aargau vom 13.12.2016
- Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Gebenstorf vom 10. Juni 2021 (Stand: 10.06.2021)

Die nachfolgende Tabelle beschreibt die wesentlichen Interessen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Überbauungsplans Landstrasse. Die Reihenfolge der Auflistung entspricht keiner Priorisierung. Von besonderer Bedeutung ist die Gewichtung (National, Kantonal, Kommunal) sowie die Bewertung der Interessen.



Nr.	Interesse Quelle Gewichtung	Beschreibung, heutige Einschätzung Bewertung
1	Haushälterische Nutzung des Bodens Art. 1 RPG, § 33 BauG National, Kantonal	Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und die Siedlungen kompakt zu gestalten. Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird. Das heisst unter anderem, dass das vorhandene Potenzial betreffend Ausnutzung von Parzellen ausgeschöpft oder Ein- und Ausfahrten möglichst ohne Umweg ermöglicht werden. <i>Sämtliche Parzellen werden als effizient erschlossen beurteilt und sind baureif oder bereits bebaut. Die Festlegungen des Überbauungsplans Landstrasse legen nur im Bereich der Parz. Nr. 227 einen Unterabstand zur Kantonsstrasse fest, sodass die Bauten und Anlagen jenes Grundstücks grundsätzlich näher an die Kantonsstrasse bebaut werden können als ohne Überbauungsplan. Die maximale Ausnutzung der Parzelle gemäss Grundnutzung im Bauzonenplan wird für die Grundeigentümerschaft weiterhin als möglich beurteilt. Mit der Anpassung des BauG wird zudem voraussichtlich diese Reduktionsmöglichkeit des Kantonsstrassenabstands ermöglicht.</i>
2	Hinreichende Zufahrt Art. 19 RPG, §§ 21 und 32 BauG, AGVE 2009 S. 159, BGE 121 168 National, Kantonal	Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Erschliessungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Eine hinreichende Zufahrt berücksichtigt verkehrs-, feuer-, sicherheits- und gesundheitspolizeiliche sowie raumplanerische Gesichtspunkte. <i>Sämtliche Grundstücke im Perimeter des Überbauungsplans gelten als erschlossen und sind weitestgehend auch bebaut (Inhalte Überbauungsplan umgesetzt). Parkierungsflächen sind in unmittelbarer Nähe zur Kantonsstrasse keine zu finden. Durch die verschiedenen Sammelstrassen (z.B. Geelig- und Sandstrassen) besitzen ferner nur wenige Grundstücke eine direkte Ein- und Ausfahrt zu der Kantonsstrasse. Die verkehrs- und sicherheitspolizeilichen Aspekte werden entsprechend als hinreichend beurteilt. Zudem werden die erschliessungstechnischen Aspekte im Gebiet nördlich der Landstrasse künftig im Erschliessungsplan Geelig umgesetzt.</i>
3	Hohe Verkehrssicherheit Art. 6a SVG National	Gemeinden tragen den Anliegen der Verkehrssicherheit angemessen Rechnung. Dazu gehört eine normkonforme Erschliessung unter Berücksichtigung des angemessenen Begegnungsfalls sowie die Einhaltung der Sichtzonen. <i>Der Überbauungsplan Landstrasse setzt, trotz Legendeneintrag, keine planlich ersichtliche Sichtzonen fest. Wo notwendig kann der Erschliessungsplan Geelig entsprechende Sichtzonen umsetzen. Die Sichtzonen werden zudem gemäss den aktuell geltenden Vorschriften als ausreichend bewertet. Mit dem BGK Landstrasse (Stand 2024) soll die Verkehrssicherheit im Bereich des Knotens Geelig- und Landstrasse durch einen Ausbau nochmals erhöht werden.</i>
4	Fuss- und Radverkehr Art. 3 RPG National	Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen kann das Fuss- und Radwegnetz gezielt erweitert werden. Dies wurde im Rahmen des Überbauungsplans Landstrasse ebenfalls vorgenommen (Ergänzungen Gehweg). <i>Im Überbauungsplan Landstrasse wurden mehrere Erweiterungen von Gehwegen festgesetzt. Diese Gehweg-Erweiterungen betreffen vor allem die Seite des Gebiets Geelig. Diese Erweiterungen sind mittlerweile umgesetzt. Weitere Verbesserungen sind im Rahmen des BGKs Landstrasse angedacht (v.a. für Radverkehr)</i>
5	Sicherung Strassenraum §§ 17 und 111 BauG Kantonal	Bauten und Anlagen müssen gegenüber Kantonsstrassen einen Abstand von 6.0 m aufweisen. Beim Erlass von Sondernutzungsplanungen können die Erhöhung oder namentlich zum Schutz von Ortsbildern die Herabsetzung resp. Aufhebung von Abständen. Baulinien, Strassen-, Niveau- und Leitungslinien sowie Sichtzonen können auch die Lage und Ausdehnung der Erschliessungsanlagen festlegen und das dafür erforderliche Land ausscheiden. <i>Durch den Überbauungsplan Landstrasse werden mit einer Ausnahme (Parz. Nr. 227) keine Unterabstände zur Kantonsstrasse gesichert. Entsprechend lassen die im Überbauungsplan festgesetzten Bau- und Strassenlinien nur bedingt eine grössere Bebauung der Grundstücke zu. Zudem sorgen die Baulinien für keine ausgeprägte, strassenbegleitende Bebauung. Die heutige Bebauung ist auch ohne die Festlegungen aus dem Überbauungsplan Landstrasse realisierbar. Aktuell befindet sich nur ein Gebäude auf der Parz. Nr. 941 im Unterabstand zur Kantonsstrasse. Dies war jedoch bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Überbauungsplans der Fall. Die projektierte Bebauung richtet sich nach den Festlegungen des Überbauungsplans Landstrasse und somit des ordentlichen Grenzabstands gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen.</i>



Nr.	Interesse Quelle Gewichtung	Beschreibung, heutige Einschätzung Bewertung
6	Bebaubarkeit §§ 32, 33 und 113 BauG Kantonal	Baureife entsteht, wenn sich ein Grundstück betreffend Lage, Form und Beschaffenheit für eine Bebauung eignet und gleichzeitig die Vorgaben betreffend Erschliessung erfüllt. <i>Die Grundstücke im Überbauungsplan Landstrasse sind bis auf die Parz. Nrn. 227, 1639 und 1738 alle weitestgehend bebaut und gelten als erschlossen. Die genannten drei Parz. stellen dabei baureife Nutzungsreserven in Form von Mischzonen dar.</i>
7	Vollständige Ausnützung Art. 1 RPG National	Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet des Überbauungsplans Landstrasse der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2), der Gewerbezone (G) und der Gewerbezone Geelig (GG) zugewiesen. <i>Durch die festgelegten Baulinien wird die Fläche, welche bebaut werden kann, mit Ausnahme der Parz. Nr. 227 (in minimalem Ausmass) nicht vergrössert. Entsprechend würde auch die Grundnutzung eine ähnliche Bebauung ermöglichen. Weitere einschränkende Bestimmungen (z.B. Gebäudeschutzbestimmungen) liegen nicht vor.</i> <i>Im nördlich der Landstrasse gelegene Gebiet Geelig steht eine Transformation an, welche betreffend Erschliessung vor allem durch den Erschliessungsplan Geelig gestützt wird. Veraltete und zur Transformation abweichende Bestimmungen sind im Sinne der Rechtsklarheit zu vermeiden.</i> <i>Ferner sind im Sinne der Ziele des RPG (Siedlungsentwicklung nach innen, kompakte Siedlungen sowie die haushälterische Nutzung des Bodens) sind sämtliche einschränkende Bestimmungen aufzuheben.</i>

Im Rahmen der vor rund vier Jahren durchgeführten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Überbauungsplan Landstrasse nicht aufgehoben. Im Planungsbericht der Gesamtrevision ist zwar ein Hinweis betreffend Überprüfung der Sondernutzungspläne zu finden, jedoch wird auf das separate Verfahren verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die abschliessende Überprüfung auf die Umsetzungsverfahren der Nutzungsplanung im Geelig delegiert wurde. Aufgrund des hohen Realisierungsgrads (vgl. Kapitel 3.2.3), der angestrebten Transformation des Gebiets Geelig, des vorhandenen Betriebs- und Gestaltungskonzepts Landstrasse sowie des laufenden, den Überbauungsplan in grossen Teilen ablösenden Erschliessungsplans Geelig ist eine Aufhebung zum heutigen Zeitpunkt zielführend.

5 Planungsablauf

Aufgrund der inhaltlichen Abhängigkeit zu den parallellaufenden Planungen der Teilrevision der Nutzungsplanung und insbesondere des Erschliessungsplans werden die Verfahrensschritte koordiniert bzw. zeitgleich durchgeführt. Der Beschluss zur Aufhebung des Überbauungsplans Landstrasse erfolgt zusammen bzw. im Nachgang zum Beschluss des Erschliessungsplans Geelig.

5.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss §23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können.

Die Eingabe erfolgt parallel zur Eingabe in die zweite kantonale Vorprüfung der Teiländerung der Nutzungsplanung Geelig, des Erschliessungsplans Geelig sowie des Gestaltungsplans Geelig Mitte.



5.2 Information und Mitwirkung

Da für die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan Geelig Mitte seitens des Departements Bau, Verkehr und Umwelt bereits eine fachliche Stellungnahme vorliegt, wurde im Vorfeld der anstehenden Vorprüfung ein öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt. Die Bevölkerung wird dabei an einer Informationsveranstaltung informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Die Information und Mitwirkung gemäss § 3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen und der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, Fragen und Begehren zu stellen. Die Ergebnisse werden anschliessend in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert.

5.3 Öffentliche Auflage

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Die Gemeinde legt die vorgeprüften Aufhebungsakten der Sondernutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§24 Abs. 1 BauG).

5.4 Beschluss Gemeinderat und Genehmigung Kanton

Die Aufhebung des Überbauungsplans Landstrasse wird vom Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§§ 26 und 27 BauG).