

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 17. Oktober 2018

Versand: 23. Oktober 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-001194

Gemeinde Neuenhof; Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung ("Hochhäuser und höhere Häuser" sowie kleiner Grenzabstand); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. August 2016
Mitwirkung	27. März 2015 bis 30. April 2015
Öffentliche Auflage	9. September 2016 bis 10. Oktober 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	25. Juni 2018
Eingereicht zur Genehmigung	27. August 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	10. September 2018

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Neuenhof am 25. Juni 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) "Hochhaus und höhere Häuser"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Hochhaus und höhere Häuser"
- Teiländerung BNO "Kleiner Grenzabstand"

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

An der Gemeindeversammlung von 27. März 2017 hat die Gemeindeversammlung im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Gesamtrevision der Zonenplanung drei Rückweisungsanträge angenommen:

- Hochhäuser (BNO und BZP)
- Umzonung "Bifang"
- Kleiner Grenzabstand

Der Gemeinderat hat diese drei Themen nochmals vertieft geprüft und entsprechende Anträge an die Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2018 gebracht.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 9. August 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung/Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit den genehmigten Teiländerungen wird ein Standort für ein Hochhaus (45 m) und zwei Standorte für höhere Häuser (30 m) festgelegt. In § 8a BNO werden die Rahmenbedingungen festgelegt.

Die Gemeindeversammlung genehmigt auch die Beibehaltung des kleinen Grenzabstandes (§ 24 BNO).

Die durch den Gemeinderat geplante teilweise Umzonung im "Bifang" lehnt die Gemeindeversammlung ab.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und Wohnflächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Eine regionale Abstimmung fand im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Zonenplanung statt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Hochhaus und höhere Häuser

Als Grundlage für die Ausscheidung der Standorte hat die Gemeinde ein Hochhauskonzept erarbeiten lassen. Dieses lehnt sich an die regionale Arbeitshilfe "Hochhäuser und höhere Häuser" von Baden Regio an. Aufgrund der detaillierten Überprüfung der Standorte wegen des Rückweisungsantrags an der Gemeindeversammlung vom 27. März 2017 hat die Gemeinde die Standorte reduziert. Der Standort für ein Hochhaus (45 m) und die zwei Standorten für höhere Häuser (30 m) sind nachvollziehbar. Mit § 8a BNO werden zweckmässige Rahmenbedingungen festgelegt.

3.4.2 Kleiner Grenzabstand

Die Gemeinde hat sich entschieden, die zonendifferenzierten kleinen Grenzabstände beizubehalten. Vor allem in den Hanglagen ist dies zweckmässig. Mit Gestaltungsplänen kann bei Bedarf davon abgewichen werden.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

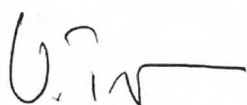
Beschluss

1.

Die Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung ("Hochhäuser und höhere Häuser" sowie kleiner Grenzabstand), beschlossen von der Gemeindeversammlung Neuenhof am 25. Juni 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zürcherstrasse 107, 5432 Neuenhof
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

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. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.