

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. März 2024

Versand: 11. März 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000254

Gemeinde Suhr; Allgemeine Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Neumattweg Ost"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. Dezember 2019
Mitwirkung und öffentliche Auflage	7. Februar 2020 bis 9. März 2020
Beschluss kommunale Volksabstimmung	28. Juni 2020
Eingereicht zur Genehmigung	8. Januar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	20. November 2023

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, die 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 an der kommunalen Volksabstimmung der Gemeinde Suhr am 28. Juni 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Neumattweg Ost" vom 28. Juni 2020

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 10. August 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Areal "Neumattweg Ost" befindet sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Wohn- und Arbeitszone (WA) mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht. Für das Areal besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan "Neumattweg Ost" (genehmigt am 1. Juli 2009). Dieser soll im Rahmen eines separaten Verfahrens ersetzt werden (BVUARE.19.218).

Mit dem neuen Gestaltungsplan sind grosse Abweichungen von der Grundnutzung vorgesehen, die den Rahmen nach § 21 BauG und § 8 der Bauverordnung (BauV) sprengen, weshalb eine entsprechende Anpassung der BNO erfolgt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 2. Dezember 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der neue Gestaltungsplan sieht eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1,15 vor. Diese bauliche Dichte liegt deutlich über der in der BNO festgelegten AZ in der WA von 0,65 beziehungsweise 0,75. Das kantonale Recht lässt bezüglich der AZ grundsätzlich eine Abweichung gegenüber der Regelbauweise zu, legt allerdings das dabei mögliche Maximum nicht fest. Aufgrund der Rechtspraxis ist die geplante Erhöhung der AZ zu gross, um diese in einem Gestaltungsplan ermöglichen zu können. Durch die Teilrevision der Nutzungsplanung wird die dafür notwendige Rechtsgrundlage geschaffen.

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

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Siedlungsqualität

Für das Areal "Neumattweg Ost" wird eine Erhöhung der AZ festgelegt (§ 4 Abs. 6 BNO). Eine AZ von 1,15 wird zugelassen, sofern im Rahmen eines Gestaltungsplans unter anderem eine quartierverträgliche Baustruktur, eine besonders hohe architektonische städtebauliche Qualität sowie die Schaffung von Aussen- und Freiräumen mit hoher Qualität gewährleistet werden. Die Bestimmung ist sachgerecht und zweckmässig.

3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Gebiet liegt rund 400 m westlich des Bahnhofs sowie des Zentrums Suhr. Die nicht unmittelbar angrenzende Kantonsstrasse ist stark belastet. Insgesamt wird die angestrebte Erhöhung der AZ als im örtlichen Kontext vertretbar und sachgerecht beurteilt. Die (qualitativen) Details der Planung des Gebiets werden im Gestaltungsplan geregelt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Neumattweg Ost", beschlossen an der kommunalen Volksabstimmung der Gemeinde Suhr am 28. Juni 2020, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Tramstrasse 12, 5034 Suhr
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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) 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.